



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

KA - K-9/13

Prüfung der ordnungsgemäßen Verrechnung durch
Wiener Wohnen bei diversen Arbeiten in der Wohnhaus-
anlage 21, Aistgasse 8 - 30

Prüfersuchen gem. § 73 Abs 6a WStV

vom 13. Dezember 2013

KURZFASSUNG

Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" beantragte für eine Wohnhausanlage im 21. Wiener Gemeindebezirk, Aistgasse 8 - 30, ein Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 des Mietrechtsgesetzes. Die Wohnhausanlage unterliegt dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, die Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches finden nur eingeschränkt Anwendung. Die Erhaltungs- und Verbesserungspflichten der Vermieterin bzw. des Vermieters werden ausschließlich nach dem Mietrechtsgesetz geregelt.

Obwohl die Magistratsabteilung 50 als Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im Zuge der Überprüfung der Hauptmietzinsabrechnung diese um rd. 2 Mio.EUR zugunsten der Mieterinnen bzw. Mieter korrigierte, erfolgte dennoch eine Erhöhung des monatlichen Mietzinses.

Aufgrund eines Prüfersuchens war für den Zeitraum 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2012 zu überprüfen, ob die Weiterverrechnung "von Baumeister- und Tischlerarbeiten sowie Holzfußböden" sowie die Verrechnung von Gartengestaltung und Gartenbetreuung gerechtfertigt war.

Die stichprobenartige Prüfung ergab vereinzelte Kritikpunkte. Darüber hinaus wurde vom Stadtrechnungshof Wien die Verrechnung der "Investitionsprämie" in der Hauptmietzinsabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 bemängelt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	6
1.1 Prüfersuchen	6
2. Beschreibung der Wohnhausanlage.....	6
3. Rechtliche Grundlagen	9
3.1 Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes	9
3.2 Erhaltungspflichten der Vermieterin bzw. des Vermieters	12
3.3 § 1096 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches.....	18
3.4 Verhältnis § 3 Abs 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes zu § 1096 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches	18
3.5 § 4 des Mietrechtsgesetzes	19
3.6 Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben.....	21
4. Umfang der gegenständlichen Prüfung	23
5. Anwendung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches.....	25
6. Verfahren nach § 18 des Mietrechtsgesetzes betreffend die Wohnhausanlage Wien 21, Aistgasse 8 - 30.....	27
7. Hauptmietzinsabrechnung	31
7.1 Allgemeines	31
7.2 Darstellung der Hauptmietzinsabrechnungen 2010 bis 2012	32
7.3 Position Baumeisterarbeiten.....	34
7.4 Position Tischlerarbeiten	36
7.5 Position Holzfußböden.....	37
7.6 Betroffene Wohnungen in der Hauptmietzinsabrechnung 2012	38
7.7 Verrechnung der Investitionsprämie in der Hauptmietzinsabrechnung.....	42
7.8 Verrechnete Türen in der Hauptmietzinsabrechnung	43
8. Gartenbetreuung	44
9. Begehung vor Ort	48
10. Abschließende Bemerkungen.....	49
11. Zusammenfassung der Empfehlungen	51

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.....	am angeführten, angegebenen Ort
ABGB.....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
CD-ROM.....	Compact Disc Read-Only Memory
d.h.	das heißt
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl.	exklusive
f	folgende
ff.	folgende (Seiten)
gem.....	gemäß
HMZ.....	Hauptmietzinsabrechnung
inkl.	inklusive
JN	Juristiktionsnorm
leg. cit.	legis citatae
lit.....	litera
lt.....	laut
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
MG.....	Mietengesetz
Mio.EUR	Millionen Euro
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.....	Nummer
OGH	Oberster Gerichtshof
Pkt.	Punkt
Pkten.	Punkten

rd. rund
s..... siehe
SAP PM SAP Plant Maintenance (Instandhaltung)
SAT..... Satellitenanlage
u.a. unter anderem
USt Umsatzsteuer
WC water closet
WHA Wohnhausanlage
Wiener Wohnen..... Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WStV Wiener Stadtverfassung
Z Ziffer
z.B. zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog auf Ersuchen des freiheitlichen Landtags- und Gemeinderatsklubs die ordnungsgemäße Verrechnung durch Wiener Wohnen bei diversen Arbeiten in der Wohnhausanlage Aistgasse 8 - 30 in 1210 Wien einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle gemäß den Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Einleitung

1.1 Prüfersuchen

Der freiheitliche Landtags- und Gemeinderatsklub stellte mit Schreiben, welches am 13. Dezember 2013 einlangte, gem. § 73 Abs 6a WStV in der Fassung bis 31. Dezember 2013 das Ersuchen an das Kontrollamt (nunmehr Stadtrechnungshof Wien) auf Prüfung der ordnungsgemäßen Verrechnung durch Wiener Wohnen bei diversen Arbeiten im Zeitraum vom 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2012 in der Wohnhausanlage Aistgasse 8 - 30 in 1210 Wien.

"Insbesondere soll das Kontrollamt überprüfen:

- 1. War die Weiterverrechnung von Baumeister- und Tischlerarbeiten sowie Holzfußböden an die Mieter der Wohnhausanlage Aistgasse 8-30 in 1210 Wien gerechtfertigt?*

- 2. War die Verrechnung von Gartengestaltung und Gartenbetreuung an die Mieter der Wohnhausanlage Aistgasse 8-30 in 1210 Wien gerechtfertigt?"*

2. Beschreibung der Wohnhausanlage

Die Beschreibung der Wohnhausanlage ist dem von Wiener Wohnen in Auftrag gegebenen Kulturgutkataster der Stadt Wien entnommen.

Der Wohnbau befindet sich unweit der Grenze der Stadt Wien zur niederösterreichischen Ortschaft Gerasdorf. Das Gebiet zwischen der Nordbahnstraße (Thayagasse) und der niederösterreichischen Landesgrenze (Illgasse) wurde ab den 1930er-Jahren als Stadtrandsiedlung erschlossen. Mit dem Bau der betreffenden Wohnhausanlage in den 1960er-Jahren wurde die Bautätigkeit im Bereich der Nordrandsiedlung fortgesetzt. Die Wohnhausanlage liegt südlich der Gerasdorfer Straße und schließt direkt an die bestehenden Bauten der Nordrandsiedlung an. Der Wohnbau verläuft auf einem langgestreckten Areal zwischen der Aistgasse und der Kainachgasse und besteht aus mehreren autonomen Baublöcken. Die einzelnen Gebäude sind über rechteckigen Grundrissen angeordnet und werden durch begrünte Flächen und Wege miteinander verbunden. Die gesamte Anlage vermittelt aufgrund der schlichten Gestaltung einen ruhigen und ausgeglichenen Gesamteindruck. Die Häuser verfügen über vier Geschosse und werden von Giebeldächern abgeschlossen. Die Fassade gliedert sich in Fensterachsen, wobei die Öffnungen scharf in die glatte Wandfläche eingeschnitten sind. Dazwischen sorgen Balkonachsen und die farbig betonten Stiegenaufgänge für eine gewisse Abwechslung. Die Wohnhausanlage ist mit mehreren Parkplätzen ausgestattet und mit Grünflächen angereichert. Neben zahlreichen Spielplätzen gibt es einen kleinen begrünten Hügel, der im Winter zur Rodelbahn umfunktioniert wird.

Die Sanierung der Wohnhausanlage sollte lt. Beschreibung im Jahr 2013 abgeschlossen werden. Dachdeckung, Dachverblechung sowie Dachboden werden saniert, und durch die Erneuerung der Fenster, Türen sowie der Fassade sollen die Heizkosten für die Mieterinnen bzw. Mieter, aber auch die Kohlendioxid-Belastung für die Umwelt gesenkt werden. Ein Zubau von 41 Personenaufzügen mit insgesamt 164 Stationen ist auch geplant.

Die Wohnhausanlage umfasst 41 Stiegenhausanlagen mit insgesamt 380 Wohnungen.





3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes

3.1.1 Der Geltungsbereich des MRG ist grundsätzlich in § 1 MRG geregelt. Nach Abs 1 gilt das MRG für die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten samt mitgemieteten Grundflächen sowie für genossenschaftliche Nutzungsverträge über derartige Objekte. Entscheidend ist demnach, ob der Vertragstyp "Miete" über bestimmte Räumlichkeiten vorliegt, weshalb von einer rein objektiven Anknüpfung zu sprechen ist. Demgemäß ist es aus Sicht des MRG ohne Bedeutung, ob die Mieterin bzw. der Mieter oder die Vermieterin bzw. der Vermieter Unternehmerin bzw. Unternehmer oder Konsumentin bzw. Konsument ist, oder ob die Vermieterin bzw. der Vermieter tatsächlich eine wirtschaftlich oder rechtlich überlegene Position einnimmt, vielmehr schützt das MRG im Sinn einer typisierenden Betrachtungsweise die Mieterin bzw. den Mieter stets unabhängig von dessen persönlichen Eigenschaften. Das MRG enthält über weite Strecken zugunsten der Mieterin bzw. des Mieters zwingende Be-

stimmungen. Im Zweifel ist jedenfalls vom zwingenden Charakter der jeweiligen Norm auszugehen. Als derartiges Schutzgesetz kann die Anwendbarkeit des MRG vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Umgekehrt bestehen aber keine Bedenken, die Anwendbarkeit des MRG auf außerhalb seines Anwendungsbereiches oder nur im Teilanwendungsbereich liegende Vertragsverhältnisse zu vereinbaren.

3.1.2 In den Abs 2 bis 4 des § 1 MRG sind all jene Tatbestände aufgezählt, die aufgrund der Definition des Abs 1 in den Anwendungsbereich des MRG fallen würden, aber vom Gesetzgeber bewusst ausgenommen wurden.

3.1.3 Absatz 2 beinhaltet in taxativer Aufzählung all jene Fälle, in denen das MRG trotz des Bestehens einer Raummiete zu Wohn- oder Geschäftszwecken überhaupt nicht anwendbar ist. Demnach kommen auf solche Mietverhältnisse neben allfälligen sonstigen zivilrechtlichen Normen vor allem die §§ 1090 ff. ABGB zur Anwendung. Die Beweislast für die Nichtanwendbarkeit des MRG trägt grundsätzlich die Vermieterin bzw. der Vermieter. Allerdings kann das MRG dennoch kraft Verweisung, etwa in förderungsrechtlichen Bestimmungen, anwendbar sein.

In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht:

"1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagier-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden.

1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder in Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden.

3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet.

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht.

5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen."

3.1.4 Absatz 3 regelt für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, dass einige Bestimmungen des MRG nach Maßgabe gem. § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gelten.

Durch die Wohnrechtsnovelle 1999 wurde § 20a des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes neu eingefügt, der den Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unter bestimmten Voraussetzungen auf Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse über Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, welche sich in einer Baulichkeit befinden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs erworben wurde, ausdehnt.

3.1.5 Darüber hinaus wurden vom Gesetzgeber in Abs 4 und 5 weitere Teilausnahmen festgelegt. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen kommt, sofern das MRG oder einzelne seiner Bestimmungen nicht infolge von Verweisungen in anderen, vorwiegend förderungsrechtlichen Gesetzen anzuwenden ist, nur ein geringer Teil seiner Bestimmungen, darunter die Befristungs- und Kündigungsschutznormen, zum Tragen. Der Kreis der anwendbaren Normen ist bei Zutreffen der Tatbestandselemente des Abs 4 etwas weiter gesteckt als bei jenen des Abs 5.

Gemäß Abs 4 gelten die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes für Mietgegenstände, die in einem Gebäude gelegen sind, welches aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

Nach dem Wortlaut kommt es auf die Neuerrichtung des ganzen Gebäudes und nicht etwa nur des betreffenden Mietgegenstandes oder einzelner Objekte an. Für das neuerrichtete Gebäude muss die Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erteilt worden sein, wobei die Rechtskraft des Baubescheides relevant ist.

Die Neuerrichtung muss ferner ohne Verwendung öffentlicher Mittel erfolgt sein. Darunter sind nur öffentliche Wohnbauförderungsmittel zu verstehen, die für die Errichtung des gesamten Gebäudes in Anspruch genommen worden sind.

3.2 Erhaltungspflichten der Vermieterin bzw. des Vermieters

3.2.1 § 3 MRG regelt die Erhaltungsarbeiten:

"Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

Die Erhaltung im Sinn des Abs 1 umfasst:

- 1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;*
- 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;*

3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung der bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten;
4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;
5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung."

3.2.2 Die Bestimmung regelt in teilweiser Verdrängung des dispositiven § 1096 ABGB die Erhaltungspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters bzw. aus anderer Perspektive betrachtet deren bzw. dessen Recht, Erhaltungsarbeiten gegen Verrechnung mit den Hauptmietzinseinnahmen durchzuführen. Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 wurde die Erhaltungspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters auf Maßnahmen zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen der Nutzungsberechtigten, auch wenn diese vom Inneren des Mietgegenstandes ausgehen, erweitert. Grundsätzlich unterliegt der Anspruch der Mieterin bzw. des Mieters auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten keiner Befristung. Mit § 3 MRG korrespondierend normiert § 8 MRG Erhaltungs- und Dul-

dungspflichtigen sowie Entschädigungsrechte der Mieterin bzw. des Mieters für Eingriffe in ihr bzw. sein Mietrecht.

§ 3 MRG enthält zugunsten der Mieterin bzw. des Mieters relativ zwingendes Recht, sodass, abgesehen von dem ausdrücklich geregelten Fall des Abs 2 Z 3, ein Verzicht durch die Mieterin bzw. den Mieter im Voraus nicht wirksam erklärt werden kann.

Absatz 1 normiert in seinem ersten Satz als Programmnorm generelle Vorgaben und Grundsätze, welche allerdings im Zusammenhang mit der in Abs 2 enthaltenen taxativen Aufzählung der Erhaltungsarbeiten entsprechend restriktiv gelesen werden müssen. Gemäß Satz 2 des Abs 1 bleibt § 1096 ABGB "im Übrigen unberührt". Unstrittig ist, dass damit jedenfalls die Pflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters, die Mieterin bzw. den Mieter nicht zu stören sowie das Mietzinsminderungsrecht der Mieterin bzw. des Mieters gemeint ist.

3.2.3 Hingegen ist das Zusammenspiel der §§ 3 MRG und 1096 ABGB hinsichtlich der Pflichten der Vermieterin bzw. des Vermieters zur Übergabe des Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand sowie - unter weiterer Berücksichtigung von § 8 MRG - zur Erhaltung im Inneren desselben näher zu betrachten. § 3 Abs 3 MRG behandelt die Kostentragung und Verrechnung der anfallenden Aufwendungen, während die auf das MRG gestützten Streitigkeiten über die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in § 6 in Verbindung mit § 37 Abs 1 Z 2 MRG geregelt sind. Die Erhaltungspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters besteht unabhängig von Fragen der Verursachung des Mangels oder eines Verschuldens, wobei der Vermieterin bzw. dem Vermieter gegebenenfalls zustehende Schadenersatzansprüche gegen eine Mieterin bzw. einen Mieter in das streitige Verfahren verwiesen sind.

Vom Wortlaut her und nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist unter den Begriff des "Erhaltens" im Sinn von "dafür Sorge tragen, dass etwas im selben Zustand weiterbesteht" zu verstehen, also prinzipiell die Pflege, Wartung und Reparatur des Hauses und seiner Einrichtungen. Davon ausgehend soll offenbar ein zeitlich und örtlich flexibler, dynamischer und weitgehend objektiver Standard gebildet werden.

Besonders betont wurde der Stellenwert der Gesundheitsgefährdung durch die Wohnrechtsnovelle 2006, womit die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohnerinnen bzw. Bewohner eingefügt wurde.

3.2.4 Meist wird in solchen Fällen auch die Abgrenzungsproblematik zu Verbesserungsarbeiten nach § 4 MRG schlagend. Aus der zeitlichen Komponente folgt jedenfalls, dass der Erhaltungsbegriff des MRG in gewissem Maß auch Neuanschaffungen abdecken muss, da ohne solche eine Anpassung an Weiterentwicklungen nicht denkbar ist, wofür als Argumente die im Gesetz selbst erwähnte Bedachtnahme auf wirtschaftliche und technische Gegebenheiten herangezogen werden kann. Dies gilt allerdings nur bei Schadhaftwerden von Einrichtungen und geänderte Sicherheitsstandards, deren Reparatur im Vergleich zur Neuanschaffung unwirtschaftlich ist. Eine allgemeine laufende "Modernisierungspflicht" der Vermieterin bzw. des Vermieters kann daraus nicht abgeleitet werden.

3.2.5 In diesem Zusammenhang hat sich der dynamische oder elastische Erhaltungsbegriff entwickelt. Der Erhaltungszustand und die wirtschaftliche Situation der Liegenschaft sind entscheidend, ob auch eine Erneuerung statt einer Reparatur eine Maßnahme der Erhaltung darstellt. Dabei ist sowohl eine Gegenüberstellung der Kosten für eine Reparatur bzw. einen Austausch isoliert zu betrachten als auch die Gesamtsituation des Zustandes des Gebäudes zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht allein anhand abstrakter Kriterien, sondern auch konkret anhand des jeweiligen Zustandes eines Gebäudes prüfen muss, ob eine geplante Maßnahme als Erhaltung eingestuft werden kann oder nicht. Als Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit überhaupt, auch im Rahmen der dynamischen Erhaltung, muss ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit und Brauchbarkeit oder zumindest eine Schadensgeneigtheit feststehen.

3.2.6 Mit Erhaltungsarbeiten verbundene vorbereitende, begleitende und nachfolgende Tätigkeiten, wie etwa Schuttabfuhr nach Abschlagen des Putzes, Wiederherstellen von Tapeten, Malerei und Verfliesung, aber auch die Kosten der Vorbereitung eines Antra-

ges nach den §§ 18 ff. MRG werden generell zu den Erhaltungsarbeiten gezählt und können als Erhaltungsarbeiten verrechnet werden.

3.2.7 Die Abgrenzung zum Verbesserungsbegriff des § 4 MRG ist schwierig, kann aber durch die Anwendung der von der Rechtsprechung entwickelten Standardformel, wonach die Reparatur von Schäden bei gleichzeitiger Anhebung auf den ortsüblichen und technischen Standard dann noch als Erhaltung anzusehen ist, "wenn dies dem sonstigen Standard des Hauses entspricht" in den Griff bekommen werden. Ein weiterer Ansatzpunkt ist beispielsweise die Reparatur einer bereits vorhandenen Liftanlage. Kann die Liftanlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage auf wirtschaftlich vertretbare Weise nicht mehr repariert werden, so ist die Errichtung einer neuen Liftanlage, die funktionell der bisherigen entspricht, selbst dann, wenn sie dem nunmehrigen Standard neuer Anlagen gemäß "mehr kann" und komfortabler ist, als eine Erhaltungsarbeit anzusehen. Auch können öffentlich-rechtliche Vorschriften den Ausschlag geben. Fehlt etwa eine zur Einhaltung einer öffentlich-rechtlichen Sperrverpflichtung erforderliche technische Einrichtung, so kann in Grenzfällen sogar der Einbau eines Türschließmechanismus mit Gegensprechanlage bei einem größeren Miethaus eine Erhaltungsarbeit darstellen. Unter diesem Aspekt ist auch das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes als Erhaltungsarbeit zu sehen.

3.2.8 Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist zur Erhaltung im Inneren eines Mietobjektes dann verpflichtet, wenn es sich dabei um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder um solche Arbeiten handelt, die erforderlich sind, einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben. Ein ernster Schaden des Hauses liegt dann vor, wenn "die Bausubstanz des Hauses angegriffen oder bedroht ist". Andere Formulierungen stellen darauf ab, ob das Objekt infolge seines Erhaltungszustandes zum bedungenen Gebrauch nicht mehr verwendbar ist, oder ob die Benützung des betreffenden Raums nicht mehr zugemutet werden kann.

Andererseits ist die Vermieterin bzw. der Vermieter seit 1. Oktober 2006 zu Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes auch dann verpflichtet, wenn von diesem

eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Benutzerinnen bzw. Benutzer der Räumlichkeiten ausgeht.

3.2.9 Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen dürfen, müssen aber nicht, da es der Vermieterin bzw. dem Vermieter freisteht, diese aus seinem verrechnungsfreien Vermögen zu tragen, in der Form verrechnet werden, dass die Hauptmietzinseinnahmen des laufenden Jahres und die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre zuzüglich allfälliger Zuschüsse, die zur Finanzierung der Erhaltungsarbeit gewährt werden, zur Deckung heranzuziehen sind.

Finden die Arbeiten auf diese Weise keine Deckung, sind sie nach Wahl der Vermieterin bzw. des Vermieters entweder durch Aufnahme von Fremdkapital oder durch Einsatz von Eigenkapital zu finanzieren, soweit dessen Tilgung aus den während der zu erwartenden faktischen Lebensdauer der Arbeiten zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen anzunehmen ist. Diesfalls zählen die notwendigen Kosten der Geldbeschaffung sowie die angemessenen Sollzinsen bzw. im zweitgenannten Fall die entgangenen Habenzinsen neben den eigentlichen Kosten der Arbeiten zum Erhaltungsaufwand. Verbleibt danach immer noch ein Fehlbetrag, so sind die Arbeiten nach ihrer "bautechnischen Dringlichkeit" zu reihen.

3.2.10 Eine Sonderstellung nehmen die in den lit a bis c der Z 2 des § 3 Abs 3 MRG genannten Maßnahmen ein, für die sich der Ausdruck "privilegierte Arbeiten" eingebürgert hat, da diese in jedem Fall, unabhängig von ihrer Wirtschaftlichkeit oder einer Deckung durchzuführen sind. Will die Vermieterin bzw. der Vermieter verhindern, für derartige Arbeiten eigenes Kapital einsetzen zu müssen, bleibt ihr bzw. ihm nur der Weg über eine Erhöhung der Hauptmietzinse gem. §§ 18 ff. MRG.

Die Aufzählung der privilegierten Erhaltungsarbeiten im Gesetz ist taxativ und umfasst Arbeiten

- die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind, worunter nur ein rechtskräftiger Bescheid einer Verwaltungsbehörde, nicht aber eine bloße Mitteilung oder Stellungnahme derselben zu verstehen ist;

- die der Behebung von Baugebrechen dienen, welche die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden;
- welche zur Aufrechterhaltung des Betriebes der in lit c ausdrücklich genannten Anlagen erforderlich sind.

3.3 § 1096 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

Gemäß § 1096 ABGB sind *"Vermieter und Verpächter verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden."*

3.4 Verhältnis § 3 Abs 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes zu § 1096 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

3.4.1 § 3 Abs 1 Satz 2 MRG verweist auf § 1096 ABGB. Darin ist in Abs 1 Satz 1 als Pflichten der Bestandgeberin bzw. des Bestandgebers die Übergabe des Bestandstückes in brauchbarem Zustand, die Erhaltung der übergebenen Bestandsachen in diesem Zustand und den Schutz der Bestandnehmerin bzw. des Bestandnehmers vor Störungen, festgelegt.

§ 1096 Abs 1 Satz 2 und 3 ABGB regelt die Zinsbefreiung bzw. Zinsminderung als Gewährleistungsfolge, wenn das Bestandsobjekt ohne Schuld der Bestandnehmerin bzw. des Bestandnehmers derart mangelhaft wird, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt. Es stellt sich die Frage, ob bzw. gegebenenfalls welcher normativen Bedeutung der Hinweis in § 3 Abs 1 Satz 2 MRG auf § 1096 ABGB *"Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches unberührt"* zukommt.

3.4.2 Der OGH hat in zwei grundlegenden Entscheidungen unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung und Lehre dargelegt, dass die Erhaltungspflichten der Ver-

mieterin bzw. des Vermieters nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB und § 3 Abs 1 und 2 MRG nicht nur auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen beruhen, sondern auch unterschiedliche Regelungsinhalte aufweisen. § 3 MRG ist insoweit eine Sonderbestimmung, da sie im Bereich der Erhaltung eine eigene, vollständige, abschließende und inhaltlich andere Regelung trifft als die in diesem Umfang verdrängte Norm des § 1096 ABGB. Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht ist ausgeschlossen. Im Vollenwendungsbereich des MRG trifft die Vermieterin bzw. den Vermieter daher nur im Umfang des § 3 MRG eine Erhaltungspflicht.

Sowohl die Verpflichtung der Vermieterin bzw. des Vermieters, die Mieterin bzw. den Mieter in seinem bedungenen Gebrauch nicht zu stören, als auch das Recht der Mieterin bzw. des Mieters auf Zinsminderung bzw. Zinsbefreiung nach § 1096 Abs 1 Satz 2 und 3 ABGB ist überhaupt nicht Regelungsinhalt des § 3 MRG und kann schon deshalb nicht durch § 3 MRG berührt werden.

3.5 § 4 des Mietrechtsgesetzes

3.5.1 § 4 MRG regelt die von der Vermieterin bzw. vom Vermieter durchzuführenden nützlichen Verbesserungen:

"Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hiebei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen."

Unter den Voraussetzungen des Abs 1 sind nützliche Verbesserungen u.a.

- *"die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,*

- die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, im Besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A."

3.5.2 Unter Berücksichtigung des allgemeinen Erhaltungszustandes des Hauses hat die Vermieterin bzw. der Vermieter nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände durchzuführen, wobei die Verbesserungen des Hauses Vorrang haben.

Nach Maßgabe der Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre sowie des Umstandes, dass keine Erhaltungsarbeiten erforderlich sind bzw. sichergestellt ist, dass diese gemeinsam mit den Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, ist die Vermieterin bzw. der Vermieter berechtigt und verpflichtet, Verbesserungsarbeiten durchzuführen und aus der Mietzinsreserve zu finanzieren. Eine Vorfinanzierung aus den zu erwartenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre, wie dies für Erhaltungsarbeiten gesetzlich vorgeschrieben ist, ist für nützliche Verbesserungsarbeiten wegen der Subsidiarität der Verbesserungen gegenüber dem Erhaltungsaufwand nicht möglich. Hat die Vermieterin bzw. der Vermieter für nützliche Verbesserungen mehr ausgegeben als dafür an Mietzinsreserven und laufenden Mieteinnahmen zur Verfügung stand, darf er künftige Zins-einnahmen erst dann zur Abdeckung der noch offenen Verbesserungsinvestitionen heranziehen, wenn keine Erhaltungsmaßnahmen abzudecken sind bzw. kein Vorgriff erforderlich war.

3.5.3 Damit von einer Verbesserungsarbeit gesprochen werden kann, müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

- Es muss ein Verbesserungszweck vorliegen. Die Rechtsprechung führte hierzu aus, dass unter einer Verbesserung die Umwandlung eines Zustandes in einen vorteilhafteren zu verstehen ist. Dies setzt eine umfassende Abwägung aller Umstände des Einzelfalls voraus und gilt auch dann, wenn der gegenständliche Zustand nicht mangelhaft erscheint. Bei Überwiegen der Vorteile liegt demnach eine Verbesserungsar-

beit vor, die die Mieterin bzw. der Mieter, wenn sie an allgemeinen Teilen des Hauses vorgenommen werden soll, ohne weitere Interessenabwägung zu dulden hat.

- Es muss die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung des allgemeinen Erhaltungszustandes des Hauses gegeben sein. Letztlich müssen bzw. können Verbesserungsarbeiten nur dann durchgeführt werden, wenn sie im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig sind, wobei die Zweckmäßigkeit mit dem Begriff der Wirtschaftlichkeit gleichzusetzen ist. In der Praxis bedeutet dies, dass in weniger gut erhaltenen Häusern Verbesserungsarbeiten im Sinn des § 4 MRG nur beschränkt zulässig sind.

- Es muss sich bei den Verbesserungsarbeiten um jene handeln, die in § 4 Abs 2 MRG taxativ aufgezählt sind.

3.6 Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

3.6.1 Die Verrechnung der Betriebskosten ist in § 21 MRG geregelt. Diese zugunsten der Mieterin bzw. des Mieters zwingende Bestimmung regelt, welche Kosten der laufenden Wirtschaftsführung und öffentliche Abgaben die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mieterinnen bzw. Mietern weiterverrechnen darf und legt die Art der Verrechnung sowie die Abrechnungspflicht fest.

Das Gesetz selbst definiert den Betriebskostenbegriff nicht in Form einer Beschreibung, sondern begnügt sich mit der Aufstellung des in sich abgeschlossenen Betriebskostenkataloges. Betriebskosten stellen sich daher als jene auf die Gesamtliegenschaft bezogenen Aufwendungen der Vermieterin bzw. des Vermieters dar, die nach der taxativen Aufzählung des MRG auf die Mieterinnen bzw. Mieter überwälzbar sind, soweit sie vom Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Kostenart zugewiesen sind, wie etwa Anschlussgebühren für Wasser oder Kanal, welche gem. § 3 Abs 2 Z 4 MRG seit dem Inkrafttreten des MRG Erhaltungsmaßnahmen darstellen. Ob eine bestimmte Aufwendung des laufenden Betriebes als Betriebskosten an die Mieterinnen bzw. Mieter weiterverrechnet werden kann, bestimmt sich demnach nicht nur nach ihrer Subsumierbarkeit unter eine der Betriebskostenpositionen, sondern auch noch danach, ob sie ihrer Art nach der Erhaltung des Hauses oder aber dem Betrieb eines einzelnen Mietobjektes

zuzuordnen ist. Darüber hinaus ist die Vermieterin bzw. der Vermieter zu einer sparsamen Wirtschaftsführung in der Form verpflichtet, dass Kosten, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung im Rahmen ortsüblicher Verhältnisse nicht aufgewendet werden, nicht den Mieterinnen bzw. Mietern angerechnet werden dürfen, und zwar auch dann nicht, wenn sie an sich im Betriebskostenkatalog Deckung fänden.

3.6.2 § 21 Abs 1 MRG legt taxativ jene Ausgaben fest, die die Vermieterin bzw. der Vermieter weiterverrechnen darf.

Überdies ergibt sich aus § 24 MRG, dass die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen zu den Betriebskosten zählen.

3.6.3 Die Vermieterin bzw. der Vermieter darf prinzipiell nur solche Kosten überwälzen oder solche Aufwendungen in Rechnung stellen, die tatsächlich angefallen, d.h. im Abrechnungszeitraum fällig geworden sind. Bei der Abrechnung ist die Summe der der Vermieterin bzw. dem Vermieter gegenüber im Verrechnungsjahr fällig gewordenen "Ausgaben" der vorgeschriebenen Betriebskostenpauschale gegenüberzustellen. Ob und wann die Vermieterin bzw. der Vermieter für die ihr bzw. ihm in Rechnung gestellten Betriebskosten tatsächlich die Zahlung geleistet hat, kommt hier keiner Bedeutung zu. Die Rechtsprechung hat daraus den Schluss gezogen, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter im Fall der Jahrespauschalverrechnung zwölf Monate Zeit habe, den Nachweis zu erbringen, dass sie bzw. er die Kosten auch tatsächlich aufgewendet habe.

3.6.4 Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat die gesetzliche Verpflichtung die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Die durchgeführte Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieterin bzw. den Hauptmieter aufzulegen und der Hauptmieterin bzw. den Hauptmieter ist in geeigneter Form Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Einsicht kann auch in elektronischer Form oder durch Zurverfügungstellung von geeigneten Datenträgern erfolgen, allerdings ist auf Verlangen einer Hauptmieterin bzw. eines Hauptmieters bei Belegen auf Datenträgern eine Einsicht in Ausdrucke der Belege zu ermöglichen.

3.6.5 Die Betriebskostenverrechnung kann in Form einer Jahrespauschalverrechnung erfolgen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter darf zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist.

In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter fällig geworden sind.

Wenn sich aus der Abrechnung zugunsten der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters ein Überschuss ergibt, ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ein sich aus der Abrechnung ergebender Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters ist zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.

4. Umfang der gegenständlichen Prüfung

Der Stadtrechnungshof Wien ist eine Einrichtung der Gebarungskontrolle. Gebarung ist im Sinn der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes und der herrschenden Lehre jedes Verhalten der Verwaltung, welches finanzielle Auswirkungen hat. Daraus ergibt sich, dass beinahe jede Tätigkeit der Verwaltung der Prüfständigkeit der Gebarungskontrolle unterliegt, welche seine Grenzen findet, wenn es sich um eine Rechtmäßigkeitskontrolle handelt, da diese den entsprechend hierfür vorgesehenen Behörden oder Gerichten zukommt. Bezogen auf das gegenständliche Prüfersuchen war daher zu beleuchten, ob die Überprüfung, ob bestimmte in der Hauptmietzinsabrechnung oder Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2012 der Wohnhausanlage Wien 21, Aistgasse 8 - 30, ausgewiesene Ausgaben in dieser zurecht ausgewiesen wurden, in den Aufgabenbereich des Stadtrechnungshofes Wien fällt.

Hinsichtlich einer Hauptmietzinsabrechnung ist grundsätzlich festzuhalten, dass diese anders wie bei der Betriebskostenabrechnung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Mieter hat, da diese ein mögliches Guthaben nicht rückerstattet bekommen oder

einen Negativsaldo durch Zahlungen nicht begleichen müssen. Es ist daher gesetzlich auch nicht vorgesehen, dass eine selbstständige Überprüfung der Hauptmietzinsabrechnung in einem gesonderten Verfahren möglich wäre, vielmehr erfolgt eine Überprüfung nur in einem Verfahren, in welchem die Korrektheit der Hauptmietzinsabrechnung von Bedeutung ist. Ein derartiges Verfahren ist ein Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses gem. § 18 MRG. Eine Betriebskostenabrechnung hat finanzielle Auswirkungen, weshalb im MRG vorgesehen ist, dass auf Antrag eine Überprüfung durch die zuständige Schlichtungsstelle (bzw. zuständige Gericht) erfolgen kann. Diese haben rechtsverbindlich zu entscheiden, d.h. diesen Einrichtungen ist die Rechtmäßigkeitskontrolle übertragen.

In der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage wurde der Hauptmietzins aufgrund einer Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 24. Jänner 2011 gem. den §§ 18, 18a ff. MRG erhöht. Diese Entscheidung ist eine Grundsatzentscheidung sowie eine Entscheidung über eine vorläufige Erhöhung des Mietzinses, in dessen Verfahren die Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung nur so weit zu prüfen war, als dies zur Beurteilung der Frage nötig war, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig ist oder mit den voraussichtlichen Eingängen während der Dauer der Arbeiten das Auslangen gefunden werden kann (s. Prader, MRG⁴ [2013], § 18a E 5). Allfällige Fragen zur Hauptmietzinsabrechnung sind im Verfahren zur endgültigen Erhöhung des Mietzinses zu klären, wobei in diesem Fall die Hauptmietzinsabrechnung volle zehn Kalenderjahre vor dem Jahr der Antragstellung zu erfassen hat und im Zug des Verfahrens bis zum Beginn des Verteilungszeitraums zu ergänzen ist (s. Prader, a.a.O., § 18 E 28).

Die im Prüfersuchen dargestellten Fragestellungen betreffend die Hauptmietzinsabrechnung 2012 sind daher im weiteren Mietzinserhöhungsverfahren betreffend die Wohnhausanlage Wien 21, Aistgasse 8 - 30, von der Schlichtungsstelle bzw. dem zuständigen Gericht zu entscheiden und somit einer Rechtmäßigkeitskontrolle unterworfen.

Ungeachtet dessen wurde im Sinn des Prüfersuchens eine stichprobenweise Durchsicht der Hauptmietzinsabrechnung vorgenommen, ob Fehlerrechnungen vorliegen könnten. Diese möglichen Fehler führen zu Korrekturmaßnahmen bzw. Beschwerden

der betroffenen Mieterinnen bzw. Mieter, welche bei fehlerfreier Hauptmietzinsabrechnung vermieden werden könnten und somit einen vermeidbaren Verwaltungsaufwand darstellen.

Den nachfolgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass neben Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses auch 68 Wohnungen im Jahr 2012 von ca. 150 Tischler-, Baumeister- und Fußbodenarbeiten betroffen waren. Würden die Hauptmietzinsabrechnung, insbesondere die im Prüfersuchen angesprochenen Arbeiten, in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle relativiert werden, wäre dies gem. § 37 Abs 1 Z 10 MRG in einem sogenannten außerstreitigen Verfahren. Der OGH hat hierzu festgestellt: *"Die im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende Verpflichtung zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts endet dort, wo ein Vorbringen der Parteien nicht vorliegt und Anhaltspunkte für eine weitere Aufklärungsbedürftigkeit fehlen. Die Parteien trifft in diesem Verfahren zwar keine förmliche Beweislast, aber doch eine qualifizierte Behauptungspflicht: 5 Ob 224/09 s"* (Prader, a.a.O., § 37 E 47). Im Sinn dieser Rechtsprechung hat der Stadtrechnungshof Wien geprüft, ob Anhaltspunkte vorliegen, die aufgeklärt werden sollten, um die Erörterung im Schlichtungsverfahren vermeiden zu können, woraus sich Einsparungen nicht nur bei Wiener Wohnen, sondern auch bei der Schlichtungsstelle ergeben.

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 2012 war festzustellen, dass die Überprüfung der Abrechnung für das Jahr 2012 von den betroffenen Mieterinnen bzw. Mietern bis zum Abschluss der Prüfhandlungen des Stadtrechnungshofes Wien nicht beantragt wurde.

5. Anwendung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

5.1 Die prüfgegenständliche Wohnhausanlage unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG. Die Regelungen des MRG sind zwingend anwendbar und können vertraglich nicht abbedungen werden, subsidiär kommen die Regeln des ABGB zur Anwendung, die aber bei Abschluss des Mietvertrages weitgehend abbedungen werden können. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien hat jedoch ergeben, dass im Bereich der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage dies nicht generell erfolgte.

5.2 Für den Umfang der Erhaltungspflichten der Vermieterin bzw. des Vermieters ist § 3 MRG ausschlaggebend. Da es sich, wie in den Ausführungen zu den einzelnen rechtlichen Bestimmungen dargelegt, um eine Spezialnorm gegenüber dem ABGB handelt, verdrängt diese Regelung die Bestimmungen des § 1096 ABGB. Der Hinweis in § 3 MRG, *"Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches unberührt"* bezieht sich vereinfacht dargestellt auf die ebenfalls in § 1096 ABGB geregelten Gewährleistungsansprüche und das Zinsminderungsrecht. Diesbezüglich ist anzumerken, dass bei der Miete unbeweglicher Sachen auf die Zinsminderung im Voraus nicht verzichtet werden kann. Insoweit ist der Anspruch auf Zinsminderung zwingend gestellt, und zwar sowohl im Vollenwendungsbereich als auch im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG (Prader, MRG⁴ [2013], § 1096 ABGB, E 101).

5.3 Zu dieser Problematik wurde in einer Entscheidung des OGH Folgendes ausgeführt:

"Die Entstehungsgeschichte des § 3 MRG zeigt, dass die Neuordnung des Mietrechts in der Erhaltungsfrage denselben Grundsätzen folgte wie die Rechtsvorgängerbestimmung des MG. Das wird vor allem durch die erläuternden Bemerkungen zu § 3 MRG deutlich, wo es heißt: In Übereinstimmung mit § 6 MG werden die in den einzelnen Mietgegenständen vorzunehmenden Arbeiten auf die Behebung ernster Schäden des Hauses beschränkt.

Diesem Entwurf fehlte auch noch ein Hinweis auf § 1096 ABGB, weil eine Neufassung der Erhaltungspflicht unter teilweiser Einarbeitung der Erhaltungsvorschriften des ABGB beabsichtigt war. Die endgültige Fassung des § 3 Abs 1 MRG lässt nun die Art der Übergabeverpflichtung und das Verbot der Störung des Mieters im bedungenen Gebrauch entfallen, verweist aber 'im Übrigen' auf § 1096 ABGB.

Bei einem in dieser Weise vertieften Verständnis der Absicht des historischen Gesetzgebers führt die Wortinterpretation der anzuwendenden Bestimmung zu einem eindeutigen Ergebnis:

§ 3 Abs 1 regelt die Erhaltungspflicht des Vermieters, wobei für die Mietgegenstände eine Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard normiert wird, die dann in Abs 2 durch die Einleitung: Die Erhaltung im Sinn des Abs 1 umfasst: eine vollständige Definition

erfährt. Abs 2 Z 2 leg cit schränkt sie auf jene Arbeiten ein, die zur Behebung ernster Schäden des Hauses (nunmehr auch zur Beseitigung einer Gesundheitsgefährdung) erforderlich sind.

§ 3 Abs 1 letzter Satz, wonach im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt, reduziert damit eindeutig den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf seinen Inhalt, soweit er nicht die Erhaltung regelt. Denn diese ist von der Bestimmung des § 3 MRG vollständig erfasst.

Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB hinsichtlich Erhaltungspflichten ist damit aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des § 3 MRG auszuschließen. § 3 MRG ist eine Spezialnorm, die aber im Bereich der Erhaltung eine vollständige und andere Regelung trifft als die dadurch partiell verdrängte Generalnorm des § 1096 ABGB."

5.4 Daraus folgt in weiterer Konsequenz, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter grundsätzlich die in § 3 MRG festgelegten Erhaltungsarbeiten durchzuführen hat und dem Gesetz entsprechend in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnen darf. Arbeiten an einem Mietgegenstand, die notwendig sind, um das Objekt vor Vermietung in einem brauchbaren Zustand herzustellen, dürfen gemäß den Bestimmungen des MRG als Erhaltungsarbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnet werden, und müssen nicht auf Kosten der Vermieterin bzw. des Vermieters durchgeführt werden.

5.5 Die subsidiäre Geltung des ABGB erscheint vordergründig für die Mieterinnen bzw. Mieter vorteilhaft, kann aber zu Missverständnissen führen, wenn die einschlägige Judikatur nicht bekannt ist. Es sollte daher evaluiert werden, welche Bestimmungen des ABGB sinnvollerweise gelten und welche Bestimmungen in den Mietverträgen von Wiener Wohnen abbedungen werden sollen bzw. sollte klargestellt werden, welche aufgrund der Anwendung des MRG nicht gelten.

6. Verfahren nach § 18 des Mietrechtsgesetzes betreffend die Wohnhausanlage Wien 21, Aistgasse 8 - 30

6.1 Mit Schreiben vom 30. September 2009 stellte Wiener Wohnen, vertreten durch einen Baubetreuer, bei der Magistratsabteilung 50 als Schlichtungsstelle für wohnrechtli-

che Angelegenheiten einen Antrag gem. §§ 18, 18a Abs 1 und 18b MRG in Verbindung mit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 auf Bewilligung zur vorläufigen Erhöhung eines erhöhten Hauptmietzinses. Die dazu Bezugnehmenden Unterlagen waren dem Antrag beigelegt.

Folgende Arbeiten waren Gegenstand des Antrages:

- Thermisch-energetische Wohnhaussanierung,
- Wärmedämmung der Fassaden,
- Einbau von Holz-Alu-Fenster mit Innenjalousien,
- Wärmedämmung der Kellerdecke,
- Wärmedämmung der Hofdurchfahrten,
- Instandsetzung der Balkone mit zusätzlicher Wärmedämmung,
- Neuherstellung der Balkongeländer,
- Neuherstellung der Fassadenverblechung,
- Versetzen der Sprechstellen und Außenbeleuchtung,
- Neuherstellen von Regenabfallrohren.

Hausseitige Erhaltungsarbeiten:

- Instandsetzen von Kellerfenstern,
- Erneuern von zehn Torsprechanlagen,
- Instandsetzen von Stiegenhaus und Gängen,
- Neuherstellung der Türen zu den allgemeinen Räumen des Hauses,
- Instandsetzen von Gehwegen und Grünanlagen,
- Instandsetzen der Parkplätze,
- Erneuern der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom, Wasser und Heizwärmebedarf,
- Erneuern der Stiegenhaus-, Keller- und Dachbodenbeleuchtung,
- Instandsetzen der Müllplätze,
- Herstellen einer Blitzschutzanlage,
- Absturzsicherungssystem am Dach.

Einzelverbesserungen:

- Zubau von 41 behindertengerechten Aufzügen mit jeweils vier Stationen.

Wohnkomfort:

- Neuherstellung der Wohnungseingangstüren,
- Herstellung einer Schließanlage,
- Errichten von zentralen Montageplätzen inkl. Leerverrohrung für SAT-Anlagen,
- Neuherstellung von 31 Torsprechanlagen.

6.2 Nach Durchsicht der Unterlagen durch die Magistratsabteilung 50 erfolgte aufgrund der Mangelhaftigkeit des Antrages mit Schreiben vom 3. Jänner 2010 die Aufforderung aufgezählte Punkte binnen einer Frist von 14 Tagen zu beantworten bzw. die geforderten Unterlagen beizubringen. Ende Jänner wurden die Unterlagen nachgereicht, allerdings war einem Aktenvermerk der Magistratsabteilung 50 vom 3. Februar 2010 zu entnehmen, dass der Antrag nicht entsprechend adaptiert wurde, sondern *"auf Punkt und Beistrich dem ersten (falschem) Antrag entspricht"* und eine Korrektur, wie im Begleitschreiben angeführt, nicht vorgenommen wurde.

Letztlich wurden der händisch korrigierte Antrag und die Bezug nehmenden Unterlagen am 10. Februar 2010 bei der Magistratsabteilung 50 abgegeben. Nach Beauftragung und Vorliegen der notwendigen gutachterlichen Stellungnahmen zum Umfang der geplanten Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten und Überprüfung der vorgelegten Hauptmietzinsabrechnung durch die Magistratsabteilung 50 wurde am 28. Oktober 2010 eine mündliche Verhandlung abgehalten. Bei dieser Verhandlung waren ca. 60 Mieterinnen bzw. Mieter sowie in Vertretung eines weiteren Mieters ein Vertreter der Mietervereinigung Österreichs anwesend. Dem erstellten Protokoll war u.a. zu entnehmen, dass keine Einwendungen vorgebracht wurden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die geforderten Unterlagen wurden vom externen Baubetreuer am 10. Februar 2010 nachgereicht. Seit Gründung des Dezernates Baumanagement werden die seitens der Baumanager erstellten Anträge für die Magistratsabteilung 50 von Wiener Wohnen auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

6.3 Nach entsprechender Klärung einer noch offenen Finanzierungsvariante erfolgte am 24. Jänner 2011 die Entscheidung der Schlichtungsstelle. Darin wurde eine monatliche Erhöhung der Hauptmietzinse für den Zeitraum 1. März 2012 bis 28. Februar 2015 bewilligt. Neben der Erhöhung auf dem zum Zeitpunkt der Entscheidung jeweils gültigen Richtwert (4,91 EUR/m²) wurde ein weiterer Betrag von 0,37 EUR/m² aufgeschlagen. Das tatsächliche Ausmaß der Erhöhung für die Mieterin bzw. den Mieter ist anhand der nachfolgenden Beispiele verdeutlicht:

Der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A in der Größe von 102,92 m² monatliche Hauptmietzins vor der Sanierung von 200,55 EUR erhöhte sich aufgrund der Entscheidung der Magistratsabteilung 50 um 342,87 EUR auf 543,42 EUR im Monat. Für eine 51,67m² große Wohnung mit derselben Ausstattungskategorie erhöhte sich der Hauptmietzins von 197,14 EUR auf 272,82 EUR monatlich. Die unterschiedlichen Kategoriebeträge sind auf den unterschiedlichen Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zurückzuführen.

6.4 Der Saldo der geprüften Hauptmietzinsabrechnung der Jahre 1999 bis 2009 wurde von der Magistratsabteilung 50 mit einem Aktivum von 110.186,79 EUR festgestellt. Das ist insofern bemerkenswert, da der ursprünglich von Wiener Wohnen bekannt gegebene Saldo ein Passivum von 1.988.609,67 EUR auswies.

Die ausgabenseitigen Korrekturen durch die Magistratsabteilung 50 betrafen vor allem Rechnungen für Verbesserungsarbeiten, die über die Brauchbarmachung von Wohnungen gem. § 3 MRG hinausgehen bzw. die den Betriebskosten zuzuordnen waren sowie die aliquote Investitionsprämie. Darunter fielen beispielsweise die Erneuerung von Innentüren, Ausbau von Badezimmereinrichtungen, Entrümpelungskosten, Kanalarbeiten, Delogierungskosten, Umbauarbeiten im Zuge von Standardanhebungen, aber auch Umbauarbeiten an der Schrankenanlage oder nicht zuordenbare Sammelrechnungen.

Da innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist keine Anrufung des zuständigen Bezirksgerichtes erfolgte, erwuchs die Entscheidung der Schlichtungsstelle in Rechtskraft.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die ausgabenseitigen Korrekturen betrafen vor allem Ausgaben für Verbesserungsarbeiten, die über die Brauchbarmachung von Wohnungen gem. § 3 MRG hinausgingen bzw. falsch zugeordnet waren. Änderungen bei den Prozessen der Leerwohnungsinstandsetzungen sind bereits in Ausarbeitung.

6.5 Am 31. Jänner 2012 beantragte eine Mieterin der Wohnhausanlage gegen die Versäumung der Frist zur Anrufung des Gerichtes die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, da sie von dem Mietzinserhöhungsverfahren erst im Jänner 2012 erfahren habe. Dieser Antrag wurde vom zuständigen Gericht zurückgewiesen.

6.6 Die Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten begannen am 9. Dezember 2011. Laut Aussage von Wiener Wohnen war zum Zeitpunkt der Einschau mit der Übernahme der fertiggestellten Arbeiten im zweiten Quartal 2014 zu rechnen. Unter der Annahme der Einhaltung der geplanten Fertigstellung sollen bis Ende 2014 sowohl die Anträge der förderrechtlichen als auch die mietrechtliche Endabrechnung erfolgen. Im Zuge der mietrechtlichen Endabrechnung werden von der Magistratsabteilung 50 die restlichen Hauptmietzinsabrechnungen der noch ungeprüften Jahre einer Prüfung unterzogen werden.

7. Hauptmietzinsabrechnung

7.1 Allgemeines

Wie bereits dargelegt wurden im Zuge des § 18 MRG Verfahrens die Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 1999 bis 2009 durch die Magistratsabteilung 50 einer Prüfung unterzogen und der von Wiener Wohnen errechnete Saldo um rd. 2 Mio.EUR zugunsten der Mieterinnen bzw. Mieter korrigiert. Die Magistratsabteilung 50 hat hinsichtlich der Art und dem Umfang der durchgeführten Prüfung der Hauptmietzinsabrechnung - wie oben dargestellt - nach freiem Ermessen vorzugehen, jedoch bei Einsprüchen von Mieterinnen bzw. Mietern gegenüber einzelnen Verrechnungspositionen nach Maßgabe des Vorbringens, diese einer Prüfung zu unterziehen. Da im bisherigen Verfahren von den Mieterinnen bzw. Mietern keine Einsprüche zu den von Wiener Wohnen

erstellten Hauptmietzinsabrechnungen gestellt wurden, führte die Magistratsabteilung 50 sowohl stichprobenweise Prüfungen einzelner Positionen als auch bei konkreten Punkten eine vertiefende Prüfung durch, welche die bereits dargestellte Veränderung der Hauptmietzinsabrechnung nach sich zog.

7.2 Darstellung der Hauptmietzinsabrechnungen 2010 bis 2012

7.2.1 Die von Wiener Wohnen in den einzelnen Positionen verrechneten Kosten der Hauptmietzinsabrechnungen in den Jahren 2010 bis 2012 sind in nachstehender Tabelle dargestellt. Die Daten sind den allen Mieterinnen bzw. Mietern jährlich von Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Kurzfassungen der Hauptmietzinsabrechnungen entnommen. Die Beträge sind in EUR exkl. USt dargestellt.

HMZ-Abrechnung	2012	2011	2010
Baumeisterarbeiten	427.561,63	192.843,14	196.482,97
Dachdeckerarbeiten	5.210,78	10.986,31	
Bauspenglerarbeiten	5.490,18	4.699,50	5.375,16
Fliesen-, Plattenlegerarbeiten	89.332,09	37.104,91	22.458,76
Schlosserarbeiten	15.802,82	12.404,07	26.285,50
Rauch-, Abgas- und Lüftungsfänge	19.733,26	9.903,53	7.577,70
Tischlerarbeiten	200.541,97	135.526,37	202.991,35
Holzfußböden	224.754,06	47.188,39	44.874,57
Glaserarbeiten	3.593,29	3.117,16	14.738,22
Beschichtung auf Holz und Metall	738,06	15.562,37	15.647,48
Beschichtung auf Mauerwerk, Putz und Beton	95.449,07	83.328,19	60.134,08
Klebearbeiten für Boden- und Wandbeläge		13.741,40	11.084,55
Sanierung von Fenstern und Türen aus Holz		180,74	
Gartengestaltung und Landschaftsbau	31.955,75	23.720,46	17.762,76
Haus- und Garteninventar	4.414,35	1.952,32	3.957,53
Hausbetreuung	862,58	352,12	938,35
Elektroinstallationen	379.101,66	136.753,95	138.634,85
Gas- und Wasserinstallationen	788.740,35	296.866,38	432.159,88
Blitzschutzanlagen			301,18
Sonstiges	16.616,98	21.033,69	27.049,72
Diverses	6.932,97	211,32	5.252,19
Zwischensumme	2.316.831,85	1.047.476,32	1.233.706,80
Investitionsprämie		209.495,26	246.741,36
Ablöse bei Standardanhebung	649,80	649,80	649,80
Rückersatz	4.240,18	2.216,36	
Summe	2.321.721,83	1.259.837,74	1.481.097,96
Schuldendienstausgaben			
Eigenmittelannuitäten	1.363.225,87	158.422,71	192.637,80
Summe HMZ-Ausgaben	3.684.947,70	1.418.260,45	1.673.735,76

7.2.2 Aus diesen Daten hat der Stadtrechnungshof Wien zur besseren Veranschaulichung die prozentuellen Abweichungen der einzelnen Positionen vom Jahr 2010 auf 2011 und von 2011 auf 2012 errechnet und neben den Ausgaben des Jahres 2012 in nachstehender Tabelle dargestellt.

HMZ-Abrechnung 2012	2012 in EUR	Veränderung von 2011 auf 2012 in %	Veränderung von 2010 auf 2011 in %
Baumeisterarbeiten	427.561,63	+121,7	-1,9
Dachdeckerarbeiten	5.210,78	-52,6	
Bauspenglerarbeiten	5.490,18	+16,8	-12,6
Fliesen-, Plattenlegerarbeiten	89.332,09	+140,8	+65,2
Schlosserarbeiten	15.802,82	+27,4	-52,8
Rauch-, Abgas- und Lüftungsfänge	19.733,26	+99,3	+30,7
Tischlerarbeiten	200.541,97	+48,0	-33,2
Holzfußböden	224.754,06	+376,3	+5,2
Glaserarbeiten	3.593,29	+15,3	-78,9
Beschichtung auf Holz und Metall	738,06	-95,3	-0,5
Beschichtung auf Mauerwerk, Putz und Beton	95.449,07	+14,6	+38,6
Klebearbeiten für Boden- und Wandbeläge		-100,0	+24,0
Sanierung von Fenstern und Türen aus Holz		-100,0	
Gartengestaltung und Landschaftsbau	31.955,75	+34,7	+33,5
Haus- und Garteninventar	4.414,35	+126,1	-50,7
Hausbetreuung	862,58	+145,0	-62,5
Elektroinstallationen	379.101,66	+177,2	-1,4
Gas- und Wasserinstallationen	788.740,35	+165,7	-31,3
Blitzschutzanlagen			-100,0
Sonstiges	16.616,98	-21,0	-22,2
Diverses	6.932,97	+3.180,8	-96,0
Zwischensumme	2.316.831,85	+121,2	-15,1
Investitionsprämie		-100,0	-15,1
Ablöse bei Standardanhebung	649,80	+0,0	+0,0
Rückersatz	4.240,18	+91,3	
Summe	2.321.721,83	+84,3	-14,9
Schuldendienstausgaben			
Eigenmittelannuitäten	1.363.225,87	+760,5	-17,8
Summe HMZ-Ausgaben	3.684.947,70	+159,8	-15,3

Für den Stadtrechnungshof Wien war u.a. bemerkenswert, dass im Jahr 2012 die verrechneten Ausgaben für Erhaltungsarbeiten um rd. 1 Mio.EUR auf rd. 2,30 Mio.EUR anstiegen, was im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 84,3 % darstellt.

Besonders hervorzuheben sind im Jahr 2012 die Erhaltungsarbeiten Elektroinstallationen, Gas- und Wasserinstallationen und Baumeisterarbeiten, die im Vergleich zu dem

Jahr 2011 jeweils eine Steigerung von weit über 100 % und bei Holzfußböden sogar rd. 376 % erfuhren.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Unmittelbar vor Beginn von Sanierungen in Wohnhausanlagen werden in Relation mehr Wohnungen aufgekündigt als üblich. Aus deren Instandsetzung resultiert der beschriebene Anstieg der Kosten.

7.3 Position Baumeisterarbeiten

7.3.1 Aus der den Mieterinnen bzw. Mietern zur Verfügung stehenden Hauptmietzinsabrechnungen auf CD-ROM wurde vom Stadtrechnungshof Wien für das Jahr 2012 die Position Baumeisterarbeiten einer Analyse unterzogen und in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Hauptmietzinsausgabe	Anzahl Belege	Nettokosten in EUR
Erhaltung der Wohnhausanlage mit Beleganzeige	52	80.982,57
Erhaltung der Wohnhausanlage ohne Beleganzeige	1	92,25
Leerwohnungsmaßnahmen mit Beleganzeige	45	338.476,81
Leerwohnungsmaßnahmen ohne Beleganzeige	23	8.010,00
Zusätzlicher Beleg ohne Anzeige	1	
Summe	122	427.561,63

Die Position Baumeisterarbeiten enthielt u.a. 52 Belege mit der Bezeichnung "Erhaltung der WHA mit SAP" mit einer Gesamtsumme von 80.982,57 EUR. Alle Belege waren auf der CD-ROM enthalten und einzeln aufrufbar. Weiters waren im Bereich der Leerwohnungsmaßnahmen 45 Belege vorhanden, die in Summe 338.476,81 EUR betragen. Bei weiteren 23 Rechnungen dieser Position war keine Belegeinsicht auf der CD-ROM möglich. Die Summe dieser 23 Rechnungen beträgt 8.010,-- EUR. Hierbei handelte es sich um sogenannte Kostenrückersätze von Herden und Abwäschen bei Neubezug, für die in der Finanzbuchhaltung keine Bestellungen angelegt werden. Die neue Mieterin bzw. der neue Mieter erhält bei Mietvertragsabschluss für den Verzicht auf die Bereitstellung eines Herdes 224,-- EUR bzw. für eine Abwäsche 134,-- EUR als Ersatz ausbezahlt. In der Hauptmietzinsabrechnung 2012 sind auf der CD-ROM 22 Beträge mit jeweils 358,-- EUR und ein Betrag mit 134,-- EUR enthalten. Eine Zuordnung der ein-

zelenen Buchungen zu den entsprechenden Wohnungen ließ sich mangels Beleg nicht eruieren.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Im Zuge des Arbeitskreises zur Verbesserung der Hauptmietzinsabrechnung wird eine verbesserte Darstellung des Ersatzes Herd/Abwäsche samt Belegdarstellung thematisiert.

7.3.2 Der überwiegende Teil der Baumeisterarbeiten trägt die interne Bezeichnung "*WL 5: Brauchbarmachung bei Kategorie A-Wohnungen*" und betrifft Leerwohnungsarbeiten, die Wiener Wohnen anlässlich der Wiedervermietung von Wohnungen beauftragte. Die Zuordnung der Beträge zu einer bestimmten Wohnung ist für die Mieterinnen bzw. Mieter anhand der CD-ROM nur über den Aufruf jedes einzelnen Beleges möglich. Inwieweit die Rechnungen Leerwohnungen zuzuschreiben sind, bedarf dem Wissen der tatsächlichen Leerstehung. Dieses kann wiederum nur der auf der CD-ROM enthaltenen Langfassung der Hauptmietzinseinnahmen entnommen werden. In dieser 229 Seiten umfassenden Datei ist bei den betroffenen Mietgegenständen im jeweiligen unvermieteten Monat der Vermerk "leer, keine Einnahmen" bzw. "Leerstehung 150 % Richtwert" angeführt. In diesem Zusammenhang ist aufgefallen, dass die Datei eine Reihe von Objekten enthielt, wie z.B. Mobilfunkantennen oder Waschküchen, wo in allen zwölf Monaten der Eintrag "leer, keine Einnahmen" vermerkt war.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Eine entsprechende Auswertung für die Darstellung der betroffenen Stiege bzw. Tür (für alle mit dem Modul SAP "PM" bestellten Leistungen) wurde bereits umgesetzt.

7.3.3 Wiener Wohnen übermittelte dem Stadtrechnungshof Wien die Bestelldaten der einzelnen Aufträge. Aus diesen, den Mieterinnen bzw. Mietern allerdings nicht zur Verfügung stehenden Daten, erstellte der Stadtrechnungshof Wien eine Auswertung der Baumeisterarbeiten des Jahres 2012. Daraus ist ersichtlich, wie viele Belege den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind und wie viele Arbeiten in einer Wohnung

durchgeführt wurden. Des Weiteren ist durch die interne Kennzeichnung WS 1, WS 2 und WL 5 erkennbar, ob es sich um Behebung eines Gebrechens (WS 1, WS 2) handelt oder ob Arbeiten für die Brauchbarmachung einer Leerwohnung (WL 5) vorliegen.

HMZ-Ausgaben	Ort	Anzahl Aufträge	Kennzeichnung	Nettokosten in EUR
Baumeister	Haus	23		8.010,00
Baumeister	Haus	16	WS1	33.109,30
Baumeister	Stiege	16	WS1	24.523,83
Baumeister	Stiege	7	WS2	10.872,78
Baumeister	Wohnung	9	WS1	9.037,09
Baumeister	Wohnung	1	WS2	1.151,73
Baumeister	Wohnung	1	WL5	389,90
Entfeuchtung	Wohnung	2	WS1	1.897,94
Baumeister	Wohnung	1		92,25
Baumeister	Wohnung	45	WL5	338.476,81
Summe		121		427.561,63

Von den 121 Aufträgen entfielen 62 auf Arbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses und 59 betrafen wohnungsseitige Maßnahmen.

7.3.4 Bei der gegenständlichen Wohnhausanlage ist das § 18 MRG Verfahren noch nicht abgeschlossen, sodass von der Schlichtungsstelle im Zuge der Endabrechnung die rechtlich gebotenen Prüfhandlungen betreffend die Position Baumeisterarbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 vorgenommen werden. Die Schlichtungsstelle hat bereits im bisherigen § 18 MRG Verfahren eine Vielzahl von Positionen bis zum Jahr 2009 in den gelegten Hauptmietzinsabrechnungen einer Prüfung unterzogen und verrechnete Ausgaben nicht anerkannt. Im Rahmen der stichprobenweisen Einschau und unter Beachtung eines angemessenen Prüfungszeitraums konnten vom Stadtrechnungshof Wien keine offensichtlichen Mängel betreffend die Position Baumeisterarbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 festgestellt werden.

7.4 Position Tischlerarbeiten

7.4.1 Im Bereich der Tischlerarbeiten war anhand der Daten der CD-ROM feststellbar, dass 48 Belege Erhaltungsarbeiten der Wohnhausanlage zugeordnet waren und 44 Belege Leerwohnungsmaßnahmen betrafen.

	Anzahl Belege	Nettokosten in EUR
Erhaltungsarbeiten	48	61.215,45
Leerwohnungsmaßnahmen	44	139.326,52
Summe	92	200.541,97

Der Vergleich mit den Bestelldaten der einzelnen Aufträge zeigte, dass alle 92 Aufträge wohnungsseitige Maßnahmen darstellten und davon zwölf Aufträge die Behebung von Gebrechen betrafen.

	Ort	Anzahl Aufträge	Kennzeichnung	Nettokosten in EUR
Tischler-Fenster-Tür	Wohnung	12	WS1	6.972,73
Tischler-Fenster-Tür	Wohnung	8	WL5	4.145,53
Tischler-Fenster-Tür	Wohnung	28	WL5	50.097,19
Tischler-Fenster-Tür	Wohnung	44	WL5	139.326,52
Summe		92		200.541,97

7.4.2 Bei der gegenständlichen Wohnhausanlage ist das § 18 MRG Verfahren noch nicht abgeschlossen, sodass von der Schlichtungsstelle im Zuge der Endabrechnung die rechtlich gebotenen Prüfhandlungen betreffend die Position Tischlerarbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 vorgenommen werden. Die Schlichtungsstelle hat bereits im bisherigen § 18 MRG Verfahren eine Vielzahl von Positionen bis zum Jahr 2009 in den gelegten Hauptmietzinsabrechnungen einer Prüfung unterzogen und verrechnete Ausgaben nicht anerkannt. Die im Rahmen der stichprobenweisen Einschau und unter Beachtung eines angemessenen Prüfungszeitraums vom Stadtrechnungshof Wien festgestellten Mängel betreffend die Position Tischlerarbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 sind im Pkt. 7.8 angeführt.

7.5 Position Holzfußböden

7.5.1 Ein vergleichbares Bild bot sich im Bereich der Position Holzfußböden. Laut den Daten der CD-ROM betrafen zwei Belege den Erhaltungsbereich, während die restlichen 41 Belege Leerwohnungsmaßnahmen zugerechnet wurden.

	Anzahl Belege	Nettokosten in EUR
Erhaltungsarbeiten	2	1.256,53
Leerwohnungsmaßnahmen	41	223.497,53
Summe	43	224.754,06

Aus den Bestelldaten der einzelnen Aufträge war ersichtlich, dass alle 43 Aufträge wohnungsseitige Maßnahmen darstellten, wovon zwei Aufträge die Behebung von Gebrechen betrafen.

	Ort	Anzahl Aufträge	Kennzeichnung	Nettokosten in EUR
Holzfußbodenleger	Wohnung	2	WS1	1.256,53
Holzfußbodenleger	Wohnung	41	WL5	223.497,53
Summe				224.754,06

7.5.2 Bei der gegenständlichen Wohnhausanlage ist das § 18 MRG Verfahren noch nicht abgeschlossen, sodass von der Schlichtungsstelle im Zuge der Endabrechnung die rechtlich gebotenen Prüfhandlungen betreffend die Position Holzfußböden in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 vorgenommen werden. Die Schlichtungsstelle hat bereits im bisherigen § 18 MRG Verfahren eine Vielzahl von Positionen bis zum Jahr 2009 in den gelegten Hauptmietzinsabrechnungen einer Prüfung unterzogen und verrechnete Ausgaben nicht anerkannt. Im Rahmen der stichprobenweisen Einschau und unter Beachtung eines angemessenen Prüfungszeitraums konnten vom Stadtrechnungshof Wien keine offensichtlichen Mängel betreffend die Position Holzfußböden in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 festgestellt werden.

7.6 Betroffene Wohnungen in der Hauptmietzinsabrechnung 2012

Aus den von Wiener Wohnen übermittelten Bestelldaten von den Gewerken Tischler, Baumeister und Fußbodenleger erhob der Stadtrechnungshof Wien die einzelnen Wohnungen, von denen in der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 Rechnungen enthalten waren.

Wohnung Stiege/Tür	Anzahl der Tischlerarbeiten	Anzahl der Baumeisterarbeiten	Anzahl der Fußbodenarbeiten
001 006	2	1	1
002 003	1	1	1
002 004	2	1	1
002 007	1 *)		
003 004	2	1	1
003 005	2	1	1
003 006	2	1	1
003 007	1		1
004 003	2	1	1
005 004	2	1	1
006 003	2	1	1
006 008	2	2	1

Wohnung Stiege/Tür	Anzahl der Tischlerar- beiten	Anzahl der Baumeis- terarbeiten	Anzahl der Fußbo- denarbeiten
006 010		1 *)	
007 001	3	1	1
007 005		1 *)	
007 010	1	1	1
008 009		1 *)	
008 012	2	1	1
009 006	2	1	1
010 008		1 *)	
011 005	1	1	1
011 008	1 *)		
013 007	1	1	1
014 001	1		
014 004	2	1	1
016 002	2	1	1
016 003	1 *)		
017 003	1	1	
017 006	2	1	1
018 008	2	1	1
019 008	1	3	1
020 004		1	
020 005	1 *)		
020 007	3	1	1
021 001		1 *)	
021 004	1	1	1
021 005	1	1	1
023 005		1 *)	
023 011	2	1	1
023 012			1 *)
024 001	2	2	1
024 002	1	1	1
024 005	2	2	1
025 002	2	1	1
025 003	3		1
026 002	2	1	1
026 006		1 *)	1 *)
027 001	2	1	1
027 003	1 *)		
028 007		1 *)	
029 008	2	1	1
031 007	1 *)		
032 003	3	1	
032 006	1 *)		
034 003	1 *)		
034 005	1 *)		
035 002	1 *)		
035 010		1	
035 011	1	1	1
036 001	2		1
036 002	3 *)	1	1
036 005	2	1	1
037 004	2	1	1
038 007		1	
039 001	3	1	1

Wohnung Stiege/Tür	Anzahl der Tischlerarbeiten	Anzahl der Baumeisterarbeiten	Anzahl der Fußbodenarbeiten
040 007		1	
041 001	1 *)		
041 006	1	1	
Gesamtergebnis	92	57	42
Betroffene Wohnungen gesamt: 68	Tischler: 55 Wohnungen	Baumeister: 52 Wohnungen	Fußbodenleger: 42 Wohnungen

7.6.1 Bei den in der vorgenannten Tabelle mit *) gekennzeichneten Positionen handelt es sich um Gebrechensbehebungen mit der internen Bezeichnung "ErhWHA m BS WS1 H" in einer Wohnung. Welche konkreten Arbeiten unter diesem Titel in der Position Tischler verrechnet wurden, ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Wohnung Stiege/Tür	Anzahl Aufträge	Tischler: Vorgang	Nettokosten in EUR
002 007	1	Wohnungsfenster schadhaft	186,06
011 008	1	Laibungsverfugung defekt	72,01
016 003	1	Wohnungsfenster schadhaft	89,19
020 005	1	Wohnungsfenster schadhaft	76,39
027 003	1	Türen, Stiegenhaustür schadhaft	176,30
031 007	1	Wohnungstür schadhaft	113,08
032 006	1	Wohnungsfenster schadhaft	86,23
034 003	1	Schadhafte Eingangstür instand setzen	159,35
034 005	1	Schadhafte Eingangstür - Sicherheitstür	1.973,19
035 002	1	Schadhafte Eingangstür - Sicherheitstür	1.982,75
036 002	1	Verwaltungsbeschwerden	1.917,72
041 001	1	Wohnungstür schadhaft	140,46

Die Baumeisterrechnungen über Gebrechensbehebungen mit den internen Bezeichnungen "ErhWHA m BS WS1 H" bzw. "ErhWHA m BS WS2 H" in einer Wohnung sind in nachstehender Tabelle angeführt:

Wohnung Stiege/Tür	Anzahl Aufträge	Baumeister: Vorgang	Nettokosten in EUR
006 010	1	Rauchfang schadhaft	264,40
007 005	1	Putztür im Bad defekt	546,33
008 009	1	Nach Erneuerung des Maueranschlusses für	508,17
010 008	1	Erneuerung	1.137,74
019 008	1	Erneuerung	1.151,73
021 001	1	Verputz im Schlafzimmer	550,08
023 005	1	Mauerstützen fehlt/defekt	412,34
024 001	1	Leerwohnungsinstandsetzung	2.463,14
026 006	1	Heizungsring Erneuerung	549,58
028 007	1	Verputzarbeiten	2.605,31

Die Rechnungen über Gebrechensbehebungen von Fußböden in einer Wohnung tragen die interne Bezeichnung "ErhWHA m BS WS1 H" und sind in nachstehender Tabelle enthalten:

Wohnung Stiege/Tür	Anzahl Aufträge	Fußboden: Vorgang	Nettokosten in EUR
023 012	1	Heizungsgebrecchen	916,73
026 006	1	Türunterführung	339,80

7.6.2 Bei der in der Tabelle der drei Gewerke Tischler, Baumeister und Fußboden mit *¹) gekennzeichnete Position handelt es sich um eine Rechnung, die zwar einer Wohnung zugeordnet wurde, aber aufgrund der Textierung der Rechnung den Schluss zuließ, dass es sich hierbei um Arbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses handelte.

7.6.3 Die in derselben Tabelle mit *²) gekennzeichnete Position umfasste drei Rechnungen über Tischlerarbeiten in einer Leerwohnung. Die Instandsetzung vorhandener Türstöcke und die Lieferung und Montage von sieben Innentüren wurden Wiener Wohnen mit 4.093,31 EUR exkl. USt in Rechnung gestellt. Der exakte Zeitpunkt der Erledigung war nicht erkennbar, da lediglich ein Leistungszeitraum zwischen 7. September 2011 und 16. Februar 2012 angegeben war. Die zweite Rechnung enthielt die Lieferung und Montage einer neuen Wohnungseingangstür um 1.826,68 EUR exkl. USt. Auch dieser Einbautermin war von der Rechnung nicht ableitbar.

Vom Stadtrechnungshof Wien war anzumerken, dass die Neuherstellung der Wohnungseingangstüren in den Sanierungsarbeiten des § 18 MRG Verfahrens vorgesehen sind und somit die Verrechnung als Erhaltungsarbeit nicht nachvollziehbar war (s. hierzu Pkt. 7.8). Die dritte Rechnung zu derselben Wohnung enthielt vier neue Innentüren mit einer Rechnungssumme von 1.917,72 EUR exkl. USt im angegebenen Leistungszeitraum zwischen 29. März 2012 und 23. Mai 2012. Den Unterlagen war zu entnehmen, dass letztgenannte Rechnung als eine sogenannte Verwaltungsbeschwerde gekennzeichnet war, während die beiden vorzitierten Rechnungen als Arbeiten für die Brauchbarmachung einer Leerwohnung (WL 5) gekennzeichnet waren.

Im Zuge der Mietvertragsunterfertigung meldete der neue Mieter vier fehlende Innentüren und zwar im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und WC. Dem Stadtrechnungshof Wien war nicht erklärlich, warum in einer zur Vermietung anstehenden und somit offenbar bezugsfertigen Wohnung, die bereits mit sieben neuen Innentüren ausgestattet war, weitere vier neue Türen nach Hinweis des neuen Mieters erforderlich waren.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Bei den thematisierten Wohnungseingangstüren handelt es sich um vereinzelte Türen, die vor Beginn der Sanierungsarbeiten erneuert werden mussten. Die im Zuge der Sanierung getauschten Wohnungseingangstüren wurden auf der entsprechenden Sanierungsposition verrechnet.

Sämtliche Türen (sieben Stück) waren bei Wohnungsrücknahme vorhanden und wurden erneuert. Im Zeitraum zwischen Fertigstellung der Wohnung und Austausch des Bauzylinders wurden vier Türen offensichtlich entwendet und mussten ersetzt werden.

7.7 Verrechnung der Investitionsprämie in der Hauptmietzinsabrechnung

7.7.1 Das Verfahren nach § 18 MRG in der prüfgegenständlichen Wohnhausanlage wurde, wie bereits erwähnt, mit dem Antrag vom 30. September 2009 von Wiener Wohnen eingeleitet, wonach zu schließen war, dass die Absicht eines Mietzinserhöhungsverfahrens bereits längere Zeit zurückgelegen sein musste. Bemerkenswerterweise verrechnete Wiener Wohnen trotzdem in den Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 2010 und 2011 eine den Hauptmietzinssaldo belastende Investitionsprämie in der Gesamthöhe von 456.236,62 EUR.

7.7.2 Die Bezeichnung "Investitionsprämie" für die in § 20 Abs 1 Z 2 lit b MRG angeführte Verrechnungspost findet sich im Gesetz nicht, hat sich aber eingebürgert, obwohl sie den Eindruck erweckt, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter hier gewissermaßen eine reale finanzielle Belohnung für getätigte Investitionen erhalten würde. Diese Ausgabenposition darf allerdings nur in den Jahren verrechnet werden, in denen kein er-

höherer Hauptmietzins nach §§ 18 ff. MRG eingehoben wird. Die Rechtsprechung sieht die Verrechnung dieser Ausgabenposition darüber hinaus in den Jahren als unzulässig an, in denen eine Antragstellung nach den §§ 18 ff. MRG schon offenkundig notwendig ist. Der Gesetzgeber räumt der Vermieterin bzw. dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit ein, zur Deckung von in der Mietzinsreserve und in den während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen nicht gedeckter Kosten einer von ihm durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse im Verfahren gem. den §§ 18 ff. MRG zu erwirken. Vermeidet sie bzw. er dies durch rechtzeitige Vorsorge, so kann sie bzw. er 20 % der in einem Kalenderjahr aufgelaufenen und belegten Kosten von Arbeiten zur ordnungsgemäßen Erhaltung und nützlichen Verbesserung als fiktive Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung ausweisen und so die zur Verfügung zu haltende Mietzinsreserve dieses Jahres mindern. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es der Vermieterin bzw. dem Vermieter nicht verwehrt ist, die Bewilligung einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach den §§ 18 ff. MRG auch nach Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu beantragen, doch muss diesfalls sichergestellt sein, dass durch die spätere Antragstellung kein Vorteil der Vermieterin bzw. des Vermieters durch Inanspruchnahme der Investitionsprämie eintritt.

7.8 Verrechnete Türen in der Hauptmietzinsabrechnung

Weiters war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass in den Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 2010 bis 2012 neben der Investitionsprämie auch wiederum jene Positionen zur Verrechnung gelangten, die von der Magistratsabteilung 50 im Zuge der Prüfung der Hauptmietzinsabrechnungen der Jahre 1999 bis 2009 gestrichen wurden. Beispielsweise betraf ein Großteil der Position "Tischler" den Austausch von Innentüren und den Einbau von Sicherheitseingangstüren. So wurden in 37 Wohnungen für Innentüren in Summe 134.386,35 EUR exkl. USt und für den Austausch schadhafter Eingangstüren 53.968,65 EUR exkl. USt aufgewendet. Dies war insofern bemerkenswert, da im Zuge der Arbeiten des § 18 MRG Verfahrens die Neuherstellung von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren erfolgt.

Diese Position wurde von der Magistratsabteilung 50 bei ihrer Überprüfung massiv gekürzt bzw. teilweise gänzlich gestrichen. Es wird damit zu rechnen sein, dass im Zuge der Endabrechnung und der damit einhergehenden Überprüfung der Hauptmietzinsabrechnung diese Position wiederum von der Magistratsabteilung 50 einer kritischen Beurteilung unterzogen werden wird, ob und inwieweit die verrechneten Arbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnet werden dürfen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Von Wiener Wohnen wird dem MRG im Zuge von Brauchbarmachungen von Leerwohnungen mit Einführung des sogenannten "diversifiziertem Leerwohnungsmodell" beginnend mit 2012, entsprochen. Somit werden Innentüren nicht mehr erneuert. Ausgenommen von dieser Regelung sind generell WC-Türen sowie Brauchbarmachungen von Wohnungen der Kategorie A. In diesen Fällen werden fehlende Innentüren ergänzt.

Auch Wohnungseingangstüren werden nur mehr getauscht bzw. erneuert, wenn diese nicht mehr reparabel sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Aufkategorisierungen und Brauchbarmachungen von Kategorie A-Wohnungen. Hier erfolgt weiterhin ein Tausch bzw. eine Erneuerung.

8. Gartenbetreuung

8.1 Grundsätzlich muss zu der Verrechnung von Grünanlagen festgehalten werden, dass die Grünanlagen insofern eine Sonderstellung einnehmen, als allein ihr Vorhandensein ohne Rücksicht darauf, ob sie den Mieterinnen bzw. Mietern auch zur Benützung zur Verfügung stehen, die Vermieterin bzw. den Vermieter berechtigen, die Kosten der Betreuung der Grünanlage zu überwälzen. Es handelt sich um eine Gemeinschaftseinrichtung besonderer Art, bei der es in der Regel weder notwendig noch üblich ist, spezielle Vereinbarungen über die Benützung zu treffen. Der Nutzen einer Grünanlage besteht nämlich schon darin, dass sie den Mieterinnen bzw. Mietern die Annehmlichkeit einer gefälligen Umgebung, einer schöneren Aussicht oder besseren Luft verschafft. Ob

ihnen auch das Recht zusteht, die Grünflächen zu betreten und sie, gleich einem eigenen Garten, für Erholungs- oder gar Ertragszwecke zu nutzen, ist nicht entscheidend. Die Rechtsprechung sieht es daher als gerechtfertigt an, die Beteiligung der Mieterinnen bzw. Mieter an den Kosten der gärtnerischen Betreuung nicht von der Voraussetzung abhängig zu machen, dass den Mieterinnen bzw. Mietern aufgrund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung "Benützungsrechte" zustehen. Die Kosten für die Betreuung einer Grünanlage können den Mieterinnen bzw. Mietern auch dann weiterverrechnet werden, wenn die Anlage weder von den Mieterinnen bzw. Mietern noch von der Hauseigentümerin bzw. vom Hauseigentümer tatsächlich benützt wird. Weiters wurde durch die Judikatur festgehalten, dass die Kosten der Wiederherstellung von Grünanlagen nach Bauarbeiten den Bauarbeiten selbst zuzuordnen sind und somit nicht als laufende Aufwendungen der Grünanlage auf die Mieterinnen bzw. Mieter überwältigt werden können.

8.2 Wiener Wohnen übermittelte die händisch zusammengestellten Kosten der Gartenbetreuung der Jahre 2009 bis 2012 in nachstehender Tabelle. Die enthaltenen Beträge sind in EUR exkl. USt dargestellt:

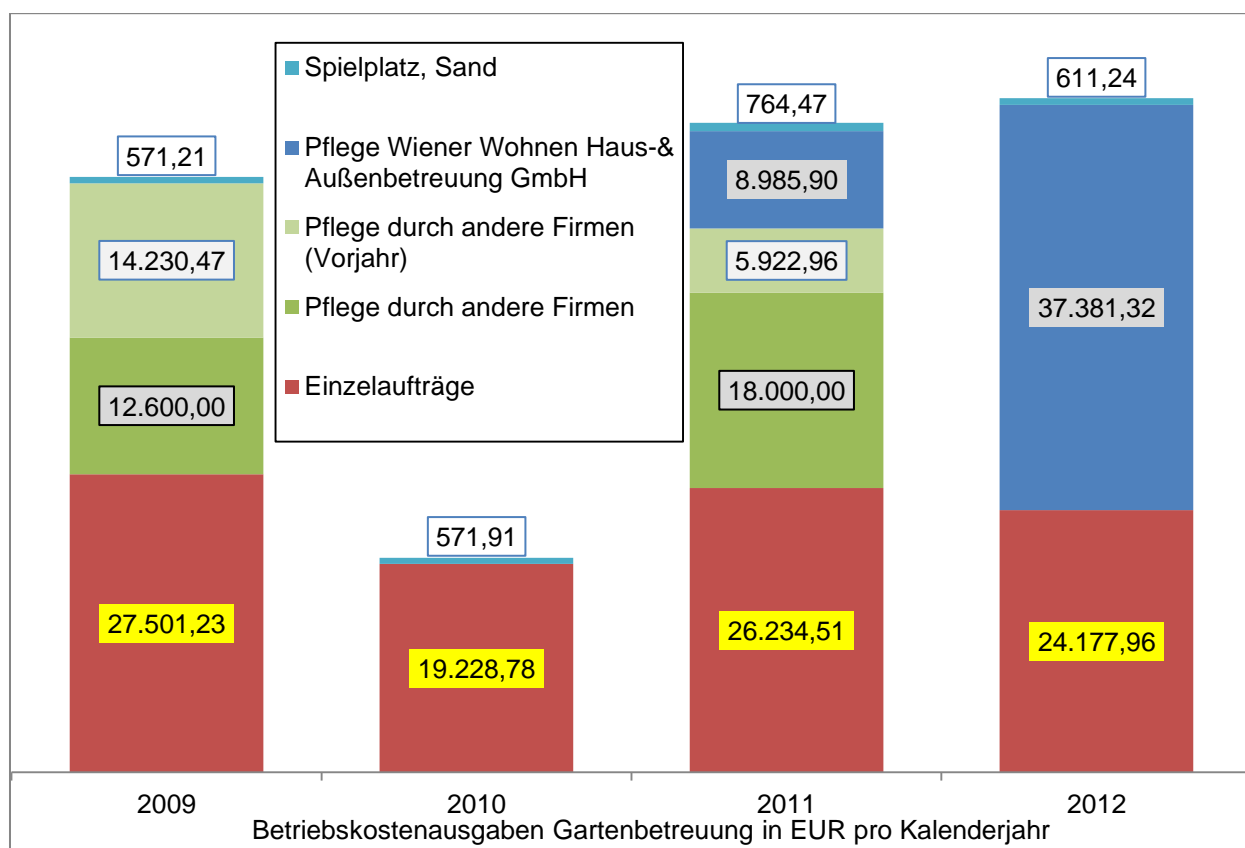
Jahr	Erhaltung	Betriebskosten	Anmerkungen
2009	18.954,11	27.501,23	Einzelbeauftragungen bzw. Einzelabrechnungen
		12.600,00	Pflege von Periode Oktober 2008 - September 2009
		14.230,47	Pflege von Oktober 2007 - September 2008 im Jahr 2009 verrechnet
Summe	18.954,11	54.331,70	
2010	17.232,26	19.228,78	Einzelbeauftragungen bzw. Einzelabrechnungen
		-	Pflege von Periode Oktober 2009 - September 2010, diese Kosten wurden erst 2011 verrechnet
Summe	17.232,26	19.228,78	
2011	18.107,67	26.234,51	Einzelbeauftragungen bzw. Einzelabrechnungen
		18.000,00	Pflege von Periode Oktober 2010 - September 2011
		5.922,96	Pflege von Periode Oktober 2009 - September 2010 im Jahr 2011 verrechnet
Summe	18.107,67	50.157,47	
2012	25.618,88	24.177,96	Einzelbeauftragungen bzw. Einzelabrechnungen
		37.381,32	Pflege von Periode Oktober 2011 - September 2012
Summe	25.618,88	61.559,28	

Quelle: Wiener Wohnen

Laut Wiener Wohnen seien in obiger Aufstellung nur jene Beträge erfasst worden, die die gärtnerischen Arbeiten inkl. Pflege betrafen. Spielplatzkosten, wie Tausch des Spielsandes oder Mängelbehebungen von Spielgeräten, wurden nicht berücksichtigt. Im Jahr 2010 wurden aufgrund der bevorstehenden Sanierung der Wohnhausanlage nur die notwendigsten Arbeiten durchgeführt. Bei den durchgeführten Sanierungsarbeiten im Jahr 2011 wurde die gärtnerische Pflege aufrechterhalten. Hiezu war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass mit den Sanierungsarbeiten am 9. Dezember 2011 begonnen wurde.

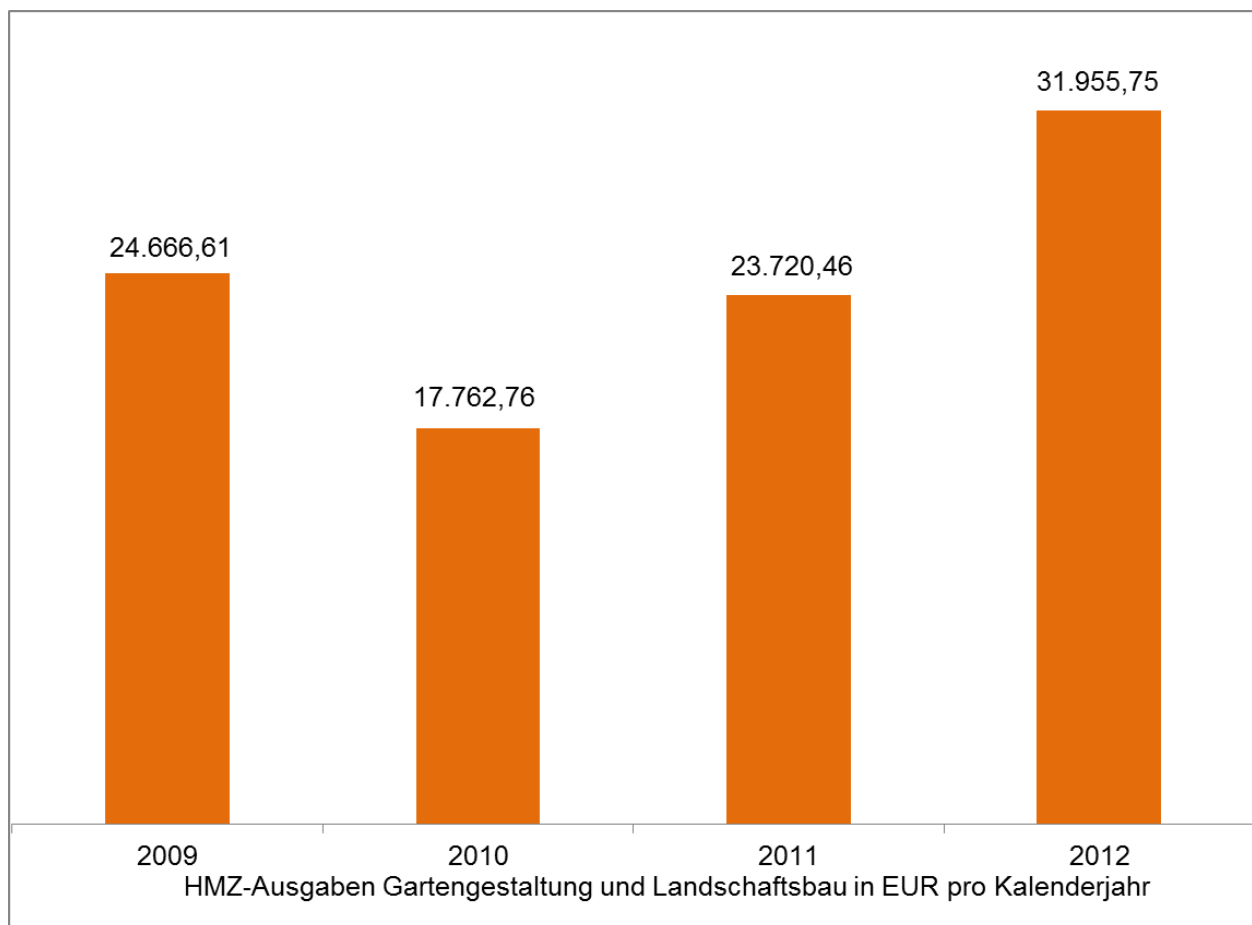
Die unterschiedliche Höhe der jeweiligen Jahresabrechnungen erklärte Wiener Wohnen mit Divergenzen bzgl. der von den ausführenden Firmen gelegten Rechnungen.

8.3 Der Stadtrechnungshof Wien erstellte aus den Daten der Betriebskostenabrechnung der Jahre 2009 bis 2012 von der Position "Kosten gemeinsamer Anlagen - Gartenbetreuung" die nachfolgende Grafik. Die Beträge sind in EUR exkl. USt angegeben:



Die in den Betriebskosten verrechneten Kosten unterliegen auf den ersten Blick starken Schwankungen, welche im Wesentlichen auf aperiodische und ohne Berücksichtigung zeitlicher Kostenabgrenzung vorgenommene Abrechnungen zurückzuführen sind. Weitere offensichtliche Mängel wurden im Zuge der stichprobenweisen Einschau unter Beachtung eines angemessenen Prüfungszeitraums vom Stadtrechnungshof Wien nicht festgestellt.

8.4 In nachstehender Grafik sind die Gesamtkosten der in der Hauptmietzinsabrechnung unter der Position "Gartengestaltung und Landschaftsbau" verrechneten Kosten der Jahre 2009 bis 2012 in EUR dargestellt:



Die unterschiedlichen Werte der von Wiener Wohnen händisch erstellten Liste der Erhaltungskosten (s. Pkt. 8.2) sind zur Gänze auf die Außerachtlassung der Sand- und Spielplatzkosten zurückzuführen.

Laut Aussage von Wiener Wohnen seien im Jahr 2010 im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung die in der Hauptmietzinsabrechnung aufscheinenden Arbeiten an der Grünanlage auf das Notwendigste reduziert worden.

8.5 Konkret wurden im Kalenderjahr 2012 folgenden Arbeiten von Fremdfirmen durchgeführt und in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnet:

Bezeichnung	Buchungsdatum	Belegnummer	Nettobetrag in EUR
Gärten Erhaltung	09.02.2012	101389121	1.313,69
Gärten Erhaltung	16.04.2012	103917121	1.253,25
Gärten Erhaltung	03.05.2012	104231121	754,09
Gärten Erhaltung	11.05.2012	105128121	3.831,45
Gärten Erhaltung	08.08.2012	109993121	955,26
Gärten Erhaltung	08.08.2012	110010121	504,81
Gärten Erhaltung	08.08.2012	109994121	476,8
Gärten Erhaltung	30.08.2012	111188121	1.133,16
Gärten Erhaltung	25.09.2012	112389121	1.188,75
Gärten Erhaltung	15.10.2012	70040929121	7.745,20
Gärten Erhaltung	05.11.2012	70042525121	2.591,20
Gärten Erhaltung	14.11.2012	70045028121	3.871,22
Spielplatz	13.08.2012	110536121	2.857,10
Spielplatz	30.08.2012	111187121	2.156,93
Spielplatz	28.09.2012	113105121	1.322,84
Summe Gartengestaltung			31.955,75

Auch die Position "Gartengestaltung und Landschaftsbau" der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 unterliegt im Zuge der Endabrechnung der Überprüfung der Magistratsabteilung 50, ob und inwieweit die Verrechnung der in der Tabelle angeführten Positionen zu Recht stattgefunden hat. Offensichtliche Mängel wurden vom Stadtrechnungshof Wien im Rahmen der stichprobenweisen Einschau unter Beachtung eines angemessenen Prüfungszeitraumes nicht festgestellt, wobei anzumerken ist, dass im Fall der Zuordnung von Positionen betreffend Grünflächen zu den Betriebskosten anstatt der Hauptmietzinsabrechnung eine Erhöhung der monatlichen Belastung der Mieterinnen bzw. Mieter in der Zukunft möglich wäre.

9. Begehung vor Ort

Anlässlich einer Begehung vor Ort war festzuhalten, dass die Grünflächen teilweise als Lagerplatz für Baumaterialien verwendet wurden. Auch eine Direktentsorgung eines

alten Christbaums in der Grünfläche war festzustellen. Darüber hinaus war der Großteil der Grünfläche durch diverse Müllgegenstände und andere Gegenstände verunreinigt.



Foto: Quelle Stadtrechnungshof Wien



Foto: Quelle Stadtrechnungshof Wien

10. Abschließende Bemerkungen

10.1 Abschließend war anzumerken, dass die von Wiener Wohnen in der Hauptmietzinsabrechnung ausgewiesenen Beträge nicht die monatlichen Mieten belasten, sondern ausschließlich der gesetzlichen Verpflichtung, eine Hauptmietzinsabrechnung zu

legen, genüge tun. Im Fall eines Mietzinserhöhungsverfahrens wird von der zuständigen Buchhaltungsabteilung eine neue Hauptmietzinsabrechnung mit der zum gegebenen Zeitpunkt errechneten zehnjährigen Hauptmietzinsreserve erstellt, die im Zuge des Mietzinserhöhungsverfahrens bei der zuständigen Schlichtungsstelle bzw. Gericht vorzulegen ist. Diese von Wiener Wohnen gepflegte Vorgangsweise schien dem Stadtrechnungshof Wien insofern fragwürdig, da das MRG keine verschieden gestalteten Hauptmietzinsabrechnungen vorsieht, sondern in § 20 MRG festlegt, wie eine solche zu erstellen ist.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Grundsätzlich wird bei jeder Hausabrechnung der zehnjährige Hauptmietzins-Saldo ausgewiesen. Im Zuge der Einreichung von § 18 MRG Verfahren wird der Verbesserungsanteil der Hauptmietzinsabrechnung herausgerechnet, wobei die höheren Einnahmen weiterhin der Wohnhausanlage gutgeschrieben werden. Während eines laufenden Erhöhungsverfahrens wird dieser zehnjährige Saldo gegenüber den Mieterinnen bzw. Mietern nicht ausgewiesen. Die derzeitige Darstellung wurde in dieser Form als bessere Serviceleistung für die Kundinnen bzw. Kunden angesehen.

10.2 Streichungen einzelner Hauptmietzinspositionen, die von der Magistratsabteilung 50 im Zuge der Überprüfung der gelegten Abrechnungen in einem § 18 MRG Verfahren durchgeführt wurden, werden von Wiener Wohnen weder bei der Erstellung der jährlichen Hauptmietzinsabrechnung noch im Zuge der Endabrechnung eines § 18 MRG Verfahrens berücksichtigt.

10.3 Bei der gegenständlichen Wohnhausanlage ist das § 18 MRG Verfahren noch nicht abgeschlossen, sodass noch die rechtlich gebotenen Prüfhandlungen betreffend die Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2012 vorgenommen werden. Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 ist festzuhalten, dass diese unbestritten blieb. Ungeachtet dessen wurde vom Stadtrechnungshof Wien eine Prüfung im Sinn der Ausführungen im Kapitel 4 durchgeführt. Aufgrund der Wahrnehmungen im Zuge dieser

Prüfung waren Anhaltspunkte für eine weitere Aufklärungsbedürftigkeit festzustellen, weshalb folgende Empfehlungen auszusprechen waren.

11. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Da sowohl die jährlichen Mietzinsreserven als auch Mietzinsabgänge reine Rechnungsgrößen sind, zieht die Legung der Hauptmietzinsabrechnung keine Rechtswirkungen, insbesondere keine inhaltliche Bindung für spätere Verfahren, nach sich. Die inhaltliche Richtigkeit einer Hauptmietzinsabrechnung kann nur in einem Verfahren nach § 6 MRG oder §§ 18 ff. MRG bekämpft werden.

Das bedeutet aber auch, dass die Abrechnungen (Jahressalden) inhaltlich abänderbar sind, z.B. durch Herausnehmen irrtümlich verrechneter Rechnungen oder Berücksichtigung von inzwischen ergangener, höchstgerichtlicher Judikatur.

Was Form, Layout etc. der Jahressaldo angeht, ergaben sich immer wieder insbesondere durch unterschiedliche Vorgaben der einzelnen Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter der Schlichtungsstelle "regionale" Unterschiede.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen jene Positionen in der Hauptmietzinsabrechnung, die von der Magistratsabteilung 50 bereits bei der Prüfung des Verfahrens für die vorläufige Erhöhung der Mietzinse in der Wohnhausanlage Wien 21, Aistgasse 8 - 30 nicht anerkannt wurden, nicht weiterhin als Ausgabe in den Folgejahren geltend zu machen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Höhe der Streichungen ist individuell von den jeweiligen Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeitern sowie der zu beurteilenden Situation abhängig. Durch diesen Umstand sind für Wiener Wohnen keine linearen Vorgaben ableitbar, die berücksichtigt werden könnten.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen eine Änderung der Darstellung einzelner Hauptmietzinspositionen anzudenken, damit ohne weitere Zwischenschritte eine Zuordnung der einzelnen Positionen zu wohnungsseitigen bzw. hausseitigen Maßnahmen für die Mieterinnen bzw. Mieter ermöglicht wird.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Bestehende Auswertungen zur Darstellung der Gesamtkosten einer bestimmten Leerwohnung können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt vor allem für Mieterbeiräte sowie für die Magistratsabteilung 50. In der Hauptmietzinsabrechnung selbst ist dies nicht so darstellbar, da diese auf den Gewerken basiert.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, speziell im Bereich der verrechneten Gartenarbeiten eine ordnungsgemäße Rechnungsabgrenzung sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch betreffend die Zuordnung ob ein Betriebs- oder Erhaltungsaufwand vorliegt durchzuführen. Des Weiteren sind den Mieterinnen bzw. Mietern diesbezügliche Erklärungen zur Verfügung zu stellen, damit eventuelle Unklarheiten bereits im Vorfeld ausgeräumt werden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Seitens Wiener Wohnen wird mitgeteilt, dass die mit den angesprochenen Tätigkeiten betrauten Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter bereits aufgefordert wurden, größere Sorgfalt walten zu lassen.

Empfehlung Nr. 4:

Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Zuge der Einschau in die Erhaltungsrechnungen des Jahres 2012 fest, dass bei Wohnungsinstandsetzungsarbeiten neue Wohnungseingangstüren eingebaut und in der Hauptmietzinsabrechnung 2012 als Erhaltungsarbeiten verrechnet wurden. Dies war insofern bemerkenswert, da der Austausch von Wohnungseingangstüren in § 18 MRG Verfahren als Verbesserungsmaßnahmen enthalten

und darüber hinaus in den Sanierungskosten, die als Basis für die Berechnung der vorläufigen Erhöhung des Mietzinses herangezogen wurden, enthalten war.

Es war daher zu empfehlen, die Kosten jener Arbeiten, die Bestandteil eines § 18 MRG Verfahrens sind, unter diesem zu verrechnen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird bereits entsprochen. Bei den thematisierten Wohnungseingangstüren handelt es sich um vereinzelte Türen, die vor Beginn der Sanierungsarbeiten erneuert werden mussten. Die im Zuge der Sanierung getauschten Wohnungseingangstüren wurden auf der entsprechenden Sanierungsposition verrechnet.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die Investitionsprämie entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den dazu ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidungen in der Hauptmietzinsabrechnung zu verrechnen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Gemäß Berechnungsmodell der Magistratsabteilung 50 darf keine Investitionsprämie verrechnet werden, wenn ein § 18 MRG Verfahren absehbar und der Saldo der Wohnhausanlage negativ ist. Diese Regelung findet sich in einer Dienstanweisung wieder. Die damit befassten Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter werden an diese Dienstanweisung erinnert und darauf hingewiesen, dass vor Einreichung eines Mietzinserhöhungsverfahrens die zehnjährige Hauptmietzinsabrechnung auf diese Bestimmungen zu prüfen ist.

Empfehlung Nr. 6:

Die stichprobenweise Einschau in die abgeschlossenen Mietverträge der gegenständlichen Wohnhausanlage ergab, dass Wiener Wohnen weder bei den älteren Mietverträ-

gen noch bei den erst kürzlich abgeschlossenen Verträgen von der Möglichkeit Gebrauch machte, einzelne Bestimmungen des ABGB abzubedingen, sodass eine subsidiäre Geltung des ABGB vorlag.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen zu evaluieren, ob und inwieweit von der Möglichkeit, einzelne Bestimmungen des ABGB abzubedingen, Gebrauch gemacht werden soll.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Wiener Wohnen wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien Folge leisten und beim künftigen Abschluss von Mietverträgen auf eine allenfalls erforderliche und zulässige Abbedingung von Bestimmungen des ABGB Bedacht nehmen sowie die Mietvertragsmuster in diesem Sinn evaluieren.

Empfehlung Nr. 7:

Die Beschreibungen der Wohnhausanlage sind der Internetseite des Wiener Kulturgutes - Gemeindebau - Hofbeschreibungen entnommen. Auffallend war, dass die angebotenen Informationen von unterschiedlicher Qualität waren und nicht immer den tatsächlichen Gegebenheiten entsprachen. So wurde vom Ende der geplanten Sanierung im Jahr 2013 ausgegangen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig die im Internet angebotenen Informationen über die einzelnen Wohnhausanlagen regelmäßig einer Überprüfung zu unterziehen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Zwischenzeitlich wurde der Planwert aktualisiert. Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen, da bereits in den letzten Jahren regelmäßige Aktualisierungen der im Internet angebotenen Daten erfolgten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2014